



**TURUN
YLIOPISTO**
Kauppakorkeakoulu

Kuluttajansuojalain soveltaminen taloelementtien kaup- pan ja rakennusurakan suoritushäiriöissä

Yritysjuridiikan
Pro gradu -tutkielma

Laatija:
Sissi Laine

Ohjaaja:
Professori Reijo Knuutinen

17.11.2025
Turku

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Pro gradu -tutkielma

Oppiaine: Yritysjuridiikka

Tekijä: Sissi Laine

Otsikko: Kuluttajansuojalain soveltaminen taloelementtien kaupan ja rakennusurakan suoritushäiriöissä

Ohjaaja: Professori Reijo Knuutinen

Sivumäärä: 111 sivua

Päivämäärä: 17.11.2025

Tiivistelmä

Tutkimus perustuu havaintoon, ettei kuluttajansuojalain (KSL) 9 luvun soveltamista rakennussopimuksiin ja taloelementtien kauppoihin ole aiemmin tarkasteltu kattavasti ja systemaattisesti. Tämä havainto muodostaa tutkimuksen lähtökohdan. KSL 9 luvun soveltamisalaan kuuluvat sopimukset ovat taloudellisesti merkittäviä etenkin kuluttajille sekä oikeudellisesti monisyisiä.

Tämä tutkimus tarkastelee KSL 9 luvun soveltamista rakennusurakoissa ja taloelementtikaupassa. Rakentamiseen liittyvät sopimukset eroavat tavanomaisesta kuluttajakaupasta, sillä ne ovat pitkäkestoisia, taloudellisesti merkittäviä ja sisältävät teknisiä riskejä. Lainsäädännöllä on pyritty turvaamaan kuluttajan asemaa erityisesti hinnan määräytymisen, työn laadun ja suoritushäiriöiden seuraamusten osalta. Tutkimuksen tavoitteena on systematisoida KSL 9 luvun keskeinen sisältö osana sopimusoikeuden yleisiä periaatteita sekä analysoida KSL 9 luvun tulkintaa suhteessa muuhun lainsäädäntöön ja oikeuskirjallisuudessa vakiintuneisiin periaatteisiin.

Tutkimus toteutetaan lähtökohtaisesti lainopillisella tutkimusmenetelmällä. Se perustuu voimassa olevan oikeuden systematisointiin, säännösten tulkintaan ja oikeuskäytännön analyysiin. Tutkimusaineisto koostuu tuomioistuinten ratkaisuksista sekä KRIL:n täysistunto- ja jaostopäätöksistä. Aineiston ohella lähdeaineistona käytetään oikeuskirjallisuutta, lain esitöitä sekä rakennusalan yleisiä vakiosopimusehtoja. Lainopillisen tarkastelun lisäksi tutkimuksessa hyödynnetään oikeuspoliittista näkökulmaa, jossa arvioidaan sääntelyn toimivuutta käytännössä ja sen vaikutuksia osapuolten sopimusasemaan, riskien jakautumiseen ja näyttötaakan kohdentumiseen rakennusurakoissa ja taloelementtikaupassa. Tällä tavoin muodostetaan kokonaiskuva siitä, miten KSL 9 luvun sääntely toimii käytännössä ja millaisia ongelmia lain soveltamisessa ilmenee.

Tutkimuksen keskeisiä kysymyksiä ovat, millaisia suoritushäiriöitä esiintyy KSL 9 luvun soveltamistilanteissa ja mitä oikeudellisia seuraamuksia niillä on, millaiset sopimusehdot ja toteutustavat johtavat useimmin riitoihin sekä miten tuomioistuimet ja kuluttajariitalautakunta (KRIL) tulkitsevat lain säännöksiä. Tutkimuksessa selvitetään myös, millä tavoin suoritushäiriöihin voidaan varautua etukäteen ja miten niiden vaikutuksia voidaan minimoida. Tarkastelu kattaa sekä kuluttajan että elinkeinoharjoittajan näkökulman, mutta painopiste on kuluttajansuojaoikeudessa.

Tutkimusaineiston perusteella voidaan todeta, että KSL 9 luvun tulkinnassa keskeistä on sitovan kustannusarvion merkitys, hyvän rakennustavan asema suorituksen virheen arvioinnissa sekä seuraamusjärjestelmän porrastuminen hinnanalennuksesta sopimuksen purkuun sopimusrikkomuksen olennaisuuden perusteella. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että merkittävimmät riidanaiheet liittyvät kustannusarvioiden epäselvyyksiin, lisätöiden hyväksymiseen, suorituksen virheellisyyteen ja aikataulujen viivästyksiin. Näissä tilanteissa tulkintariski ja näyttötaakka lisäkustannuksista kohdistuvat pääsääntöisesti toimeksisaajaan KSL 9 luvun, oikeuskäytännön ja sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. KSL 9 luvun pakottava sääntely antaa kuluttajalle vahvan suojan, mutta riitoja syntyy silti, ja näyttövaikeudet voivat johtaa pitkiin prosesseihin sekä merkittäviin oikeudenkäyntikuluihin.

Avainsanat: kuluttajaoikeus, kuluttajansuojalaki, suoritushäiriö, virhe, rakennusurakka, talopaketti, taloelementti, RYS-9 1998

SISÄLLYS

1	Johdanto	7
1.1	Tutkimuksen tausta	7
1.2	Tutkimuskysymykset, tavoitteet ja rajaukset	9
1.3	Tutkimusmenetelmät, lähdeaineisto ja aiemmat tutkimukset	12
2	Kuluttajaoikeudellinen sääntely ja konteksti rakennusurakoissa ja taloelementti- kaupassa	15
2.1	Yleistä kuluttajien oikeuksien suojaamisesta	15
2.2	Kuluttajansuojalain soveltamisen lähtökohdat	16
2.3	Kuluttajien etuja valvovat tahot	20
2.3.1	Kuluttajaneuvonta	20
2.3.2	Kuluttajariitalautakunta	20
2.3.3	Kuluttaja-asiamies	21
2.4	Kuluttajansuojalain 9 luku	22
2.4.1	Säädöksen taustat	22
2.4.2	Reklamaatiovelvollisuus	27
2.4.3	Viivästys	29
2.4.4	Tilauksen peruuttaminen	33
2.4.5	Suorituksen virhe	34
2.4.6	Hinta- tai kustannusarvio	39
2.4.7	Sopimuksen purku	43
2.4.8	Hinnanalennus	45
3	Sopimusoikeudellinen analyysi	47
3.1	Sopimuksen syntyminen	47
3.2	Vakiosopimukset	50
3.3	Sopimusrikkomukset	53
3.4	Sopimuksen tulkinta ja epäselvyyssääntö	53
3.5	Sopimustyyppejä	55
3.5.1	Sopimustyyppien merkitys	55
3.5.2	Rakennusurakkasopimus	57
3.5.3	Taloelementtien kauppa	64
3.6	Varautuminen sopimusriitoihin	65

4	Rakennusalan sääntely ja ohjeistus	70
4.1	Alustus	70
4.2	Hyvä rakennustapa	71
4.3	Rakennusalan vakiosopimusehdot	74
4.4	Tarkasteltavat vakiosopimusehdot	77
4.4.1	RYS-9 1998	77
4.4.2	HTT yleiset sopimusehdot	83
4.4.3	Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot	86
5	Ratkaisu- ja tulkintakäytäntö KSL 9 luvun soveltamistilanteissa	88
5.1	Tutkimusaineisto	88
5.2	Tuomioistuimen ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja	88
6	Lopuksi	100
	Lähteet	106

Lyhenteet

AKL	Alueidenkäyttölaki (132/1999 ent. maankäyttö- ja rakennuslaki)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
HTT	Hirsitalopakettien ja hirsituotteiden kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot
KA	Kuluttaja-asiamies
KKV	Kilpailu- ja kuluttajavirasto
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki (355/1987)
KO	Käräjäoikeus
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
OikTL, oikeustoimilaki	Laki varallisuus oikeudellista oikeustoimista (228/1929)
RakL	Rakentamislaki (751/2023)
REYS-8 1995	Rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot
RakMk	Suomen rakentamismääräyskokoelma
RT-kortisto	Rakennustietokortisto
RYL	Rakentamisen yleiset laatuvaatimukset
RYS-9 1998	Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot
YSE 1998	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot
Toimeksiantaja	Kuluttaja-asiakas
Toimeksisaaja	Elinkeinoharjoittaja

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan väliset sopimukset ovat perinteisesti muodostaneet kuluttajansuojalainsäädännön keskeisen soveltamisalan. Rakentamiseen liittyvät sopimukset eroavat kuitenkin monista muista kuluttajakaupan muodoista. Urakka- ja taloelementtikaupan sopimukset ovat usein vaikeaselkoisia, ajallisesti pitkiä ja monivaiheisia. Ne ovat siksi tavallista kuluttajasopimusta alttiimpia suoritushäiriöille.¹ Erityisesti uudisrakentamisessa ja taloelementtien toimituksissa suoritushäiriöt voivat johtaa huomattaviin taloudellisiin ja oikeudellisiin seuraamuksiin. Kodin rakentamiseen tai laajaan remonttiin liittyvä sopimus on usein kuluttajan merkittävin yksittäinen taloudellinen sitoumus ja etenkin rakennusosalalla suoritushäiriöistä johtuvat ongelmat voivat kasvaa mittaviksi kokonaisuuksiksi ja paisua laajoiksi riidoiksi. Näissä sopimuksissa kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välinen tiedollinen ja taloudellinen epäsuhta korostuu erityisellä tavalla.

Kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisiä sopimuksia säännellään kuluttajansuojalaissa (KSL 38/1978). KSL 9 luku sisältää taloelementtien kauppaa ja rakennusurakoita koskevan erityissääntelyn, jolla pyritään vahvistamaan kuluttajan asemaa. Taloelementtien kaupalla tarkoitetaan puhekielessä useimmiten kauppaa talopaketausta tai valmistalosta. Rakennusurakalle puolestaan tunnusomaista on, että toimeksisaaja sitoutuu työntuloksen valmistamiseen ja luovuttamiseen toimeksiantajalle. Työntulosta vastaan toimeksiantaja on velvollinen suorittamaan vastikkeen toimeksisaajalle.² Tämä pätee myös talopaketin kauppaan, jossa sopimus velvoittaa molempinpuolisen suorituksen.

Rakennusurakoita ei säännelty Suomen lainsäädännössä ennen 1990-lukua, jolloin KSL:iin lisättiin nykyiset 8- ja 9-luvut. Sopimusoikeudella on ollut siten merkittävä rooli riitojen ratkaisussa, ja on sitä edelleen elinkeinoharjoittajien välisissä sopimuksissa, joihin KSL:a ei sovelleta. Kaikkiin kuluttajille suunnattuihin taloelementtikauppoihin sovelletaan KSL 9 lukua. Rakennusurakoista sen sijaan osa kuuluu 8 luvun soveltamisalaan, mutta tutkimuksen kohteena ovat ainoastaan 9 luvun mukaiset, taloudelliselta arvoltaan merkittävät rakennusurakat.

Taloelementtien kaupassa on piirteitä, jotka muistuttavat tavaran kauppaa (KSL 5 luku) koskevaa sääntelyä, mutta sen luonne poikkeaa perinteisestä kaupasta siinä määrin, että taloelementtien kauppa ja rakennusurakat yhdistettiin samaan sääntelykokonaisuuteen. KSL 9 luvun säännökset eroavat

¹ Laurikainen – Klami 2022, s. 33.

² Erma – Hoppu 1976, s. 113.

monista muista kuluttajaoikeuden säädöksistä erityisesti sen vuoksi, että siinä on huomioitu rakennusalan erityispiirteet. Esimerkiksi sopimuksen purkaminen on säädetty korkeaksi, koska sen katsotaan usein aiheuttavan elinkeinoharjoittajalle kohtuuttoman vahingon. Kuluttajalle puolestaan suojaa tuo muun muassa kiinteän hinnan vaatimus. Kuluttajansuojalain sääntely pyrkii siten tasapainottamaan kuluttajan oikeusturvaa ja elinkeinoharjoittajan suojaa.

Rakennusprojekteihin liittyy säännönmukaisesti ongelmia. Kilpailu- ja kuluttajaviraston (KKV) tilastot osoittavat, että huomattava osa uusista omakotitalohankkeista johtavat viranomaisyhteydenottoihin. Vuonna 2020 aloitettiin noin 6600 omakotitalon rakentaminen, joista lähes 400 johti ongelmiin ja yhteydenottoihin KKV:oon. Useimmiten kyse oli talopakettien toimituksista, joissa ilmeni viivästyksiä, laadullisia puutteita tai erimielisyyksiä sopimuksen sisällöstä.³ Ongelmat koskivat noin kuutta prosenttia kaikista rakennusprojekteista. Kuusi prosenttia ei numeerisesti vaikuta suurelta osuudelta, mutta se on merkittävä, kun otetaan huomioon rakennusprojektien korkea arvo ja se, että kyse on usein kuluttajan tärkeimmästä varallisuuserästä. Näin ollen jo muutaman prosentin osuus kertoo ilmiön laajuudesta, joka synnyttää suuren määrän riitoja ja vahvistaa kuluttajansuojan tarpeellisuutta rakentamiseen liittyvissä sopimussuhteissa.

Suoritushäiriöillä – joista esimerkiksi viivästys ja virhe, ovat rakennusalalla tavallisia - tarkoitetaan sopimuksenmukaisen suorituksen tapahtumatta jäämistä⁴ ja niiden seuraukset voivat olla kuluttajalle hyvin raskaita. Usein ongelmat johtuvat puutteellisista tai epäselvistä sopimusehdoista, muutostöiden dokumentoinnin laiminlyönnistä tai elinkeinoharjoittajan vaihtelevasta ammattitaidosta.

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan kuluttajansuojaoikeutta, yleistä sopimusoikeutta sopimuksentulointamotodeineen sekä rakennusalalla käytettäviä vakiosopimusehtoja. Lisäksi perehdytään siihen, millaisia suoritushäiriöitä KSL 9 luvun soveltamistilanteissa esiintyy, millaiset käytännöt johtavat riitoihin ja miten tuomioistuimet sekä kuluttajariitalautakunta (KRIL) ovat tulkinneet lain säännöksiä. Tutkimus on kuluttajalähtöinen, mutta ottaa huomioon myös elinkeinoharjoittajan näkökulman. Työ täydentää kuluttajansuojaoikeuden tutkimusta erityisesti rakennusalan osalta, jota on suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa käsitelty vain rajallisesti. Näin tutkimus tuottaa sekä systemaattista analyysia lain sisällöstä että käytännön näkökulmaa siitä, kuinka sääntely on toiminut riitojen ratkaisemisessa.

³ Kuluttaja.fi 2021, elämän suurimpia riitoja.

⁴ Rudanko 1989, s. 3.

1.2 Tutkimuskysymykset, tavoitteet ja rajaukset

1. Millaisia suoritushäiriöitä rakennusurakoissa ja taloelementtikaupassa tyypillisesti esiintyy, ja miten niiden oikeudelliset seuraamukset määräytyvät KSL 9 luvun perusteella?
2. Miten tuomioistuimet ja kuluttajariitalautakunta ovat tulkinneet ja soveltaneet KSL 9 luvun säännöksiä?
3. Miten sopimuksen valmistelu ja suorituksen dokumentointi vaikuttavat näyttötaakan kohdentumiseen ja sopimusvastuun arviointiin oikeuskäytännössä?
4. Miten KSL 9 luvun sääntely toimii rakennusurakoiden ja taloelementtikauppojen yhteydessä, ja millaisia haasteita sen soveltamisessa ilmenee?

Tutkimuskysymyksiin vastaaminen edellyttää KSL 9 luvun aseman ja merkityksen ymmärtämistä osana laajempaa kuluttajansuoja- ja sopimusoikeudellista kokonaisuutta. Tämän vuoksi tutkimuksessa tarkastellaan ensin kuluttajansuojaoikeuden yleisiä lähtökohtia, KSL 9 luvun keskeisiä säännöksiä sekä niiden suhdetta muiden KSL:n lukujen ja yleisen sopimusoikeuden periaatteiden muodostamaan kokonaisuuteen. Tämän jälkeen jäsenetään suoritushäiriöiden syntymistä ja niiden oikeudellista arviointia sopimusoikeudellisesta näkökulmasta, erityisesti sopimuksen syntymisen, tulkinnan kannalta.

Koska rakennusurakat ja taloelementtikaupat ovat teknisesti vaativia ja monivaiheisia kokonaisuuksia, tutkimuksessa tarkastellaan lisäksi rakennusalan määräysten sekä ohjeistusten normatiivista sitovuutta. Suorituksen virheen arviointi kytkeytyy usein läheisesti hyvän rakennustavan noudattamiseen, ja siksi sen tarkastelu on keskeistä suorituksen laadun arvioinnissa. Lisäksi tutkimuksessa analysoidaan rakennusalalla yleisesti käytettyjä vakiosopimusehtoja sen selvittämiseksi, missä määrin ne ovat yhteensopivia KSL 9 luvun pakottavan sääntelyn kanssa ja syntyykö niiden soveltamisessa tulkinnallisia ristiriitoja kuluttajansuojan näkökulmasta.

Lopuksi analysoidaan tuomioistuinten ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja, joiden kautta konkretisoituu, miten KSL 9 luvun säännöksiä sovelletaan suoritushäiriötilanteissa ja miten näyttötaakka ja seuraamusjärjestelmä käytännössä määräytyvät. Näin muodostuu kokonaiskuva sääntelyn rakenteesta, sen soveltamisesta ja tulkinnanvaraisista kohdista, joiden perusteella voidaan arvioida KSL 9 luvun toimivuutta rakennusurakoiden ja taloelementtikaupan yhteydessä.

Tutkimuksen tavoitteena on muodostaa oikeuskirjallisuuden, lainvalmisteluaineiston, oikeuskäytännön ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositusten perusteella kokonaiskuva siitä, miten

suoritushäiriöt rakennusurakoissa ja taloelementtikaupassa tyypillisesti syntyvät ja miten niiden oikeudelliset seuraamukset määräytyvät kuluttajansuojalain 9 luvun perusteella. Lisäksi tavoitteena on selvittää, miten eri oikeusasteet ovat käytännössä soveltaneet KSL 9 luvun säännöksiä ja millaisia tulkintalinjoja on muodostunut erityisesti virheen, viivästyksen, kustannusarvion sitovuuden ja lisätöiden hyväksymisen osalta. Koska tutkimuksen kohteena ovat keskeisesti kuluttajat, on välttämättä tarkastella myös kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksia, jotka konkretisoivat lain soveltamista käytännön riitatilanteissa. Tutkimusaineiston tapauksia avataan esimerkinomaisesti soveltuvilta osin läpi tutkimuksen.

Rakennusurakoita ja taloelementtikauppaa koskevien riitojen kannalta merkittävä käytännön ongelma on se, ettei KSL 9 luvun soveltamisesta ole laajasti julkaistua oikeuskäytäntöä. Käräjäoikeuden (KO):n ratkaisuja ei julkaista, ja hovioikeuden (HO):n ratkaisuistakin vain osa julkaistaan. Korkeimman oikeuden (KKO):n ennakkoratkaisut aihepiiristä ovat harvinaisia, mikä rajoittaa mahdollisuuksia ennakoida lain soveltamista. Sen sijaan KRIL käsittelee huomattavan määrän rakentamiseen liittyviä riitoja, mutta sen antamat ratkaisut ovat luonteeltaan ainoastaan suosituksia ja niistäkin vain osa julkaistaan. Tämän vuoksi kuluttajan tosiasiallinen oikeusturva muodostuu usein hajanaisen ja vaikeasti saavutettavan materiaalin varaan.

Aineiston keräämistä vaikeuttaa myös aineiston kustannukset. Tuomioistuimista tilattavat asiakirjat ovat usein laajoja, ja niistä peritään maksu sivukohtaisesti. Lisäksi yksittäisen riita-asian selvittäminen edellyttää useiden oikeuslähteiden yhdistämistä, mikä tekee tiedon keräämisestä huomattavan työlästä. Tämä kokonaisuus voi muodostaa käytännön esteen omatoimiselle selvitystyölle. Erityisesti kuluttajan resurssit ja asiantuntemus ovat tyypillisesti rajallisemmat kuin elinkeinoharjoittajalla.

Tutkimusaineiston kerääminen on lisäksi kallista, sillä tuomioistuimet perivät asiakirjoista – jotka eivät ole valmiiksi sähköisessä muodossa – maksun sivukohtaisesti, ja yksi riita-asian tuomio voi kattaa useita kymmeniä sivuja. Lisäksi lähdeaineiston läpikäynti ja seulominen vaatii huomattavaa työmäärää. Nämä tekijät yhdessä tekevät itsenäisen selvitystyön toteuttamisen omaan käyttöönsä erittäin vaativaksi.

Tutkimusaineisto koostuu tuomioistuinten ja KRIL:n ratkaisuksista, jotka ovat julkisia asiakirjoja. Ratkaisut saattavat sisältää henkilötietoja, mutta niitä ei käsitellä tai analysoida erillisenä tietoineistona, eikä tutkimuksessa pyritä tunnistamaan yksittäisiä osapuolia. Henkilötietoja ei kerätä tai talleteta, eikä tutkimuksessa muodosteta erillistä henkilötietorekisteriä. Asiakirjat säilytetään ainoastaan tutkimuksen todennettavuuden edellyttämän ajan. Tutkimus perustuu oikeuslähteiden systemaattiseen analyysiin, eikä se edellytä erillistä tutkimuseettistä ennakoarviointia.

Tutkimuksen ulkopuolelle on rajattu rakennusurakoitsijan tai taloelementtitoimittajan konkurssista kuluttajalle aiheutuvat seuraamukset, sillä niissä tilanteissa sovelletaan konkurssilakia, jonka periaatteet poikkeavat merkittävästi KSL:sta ja sopimusoikeuden yleisistä lähtökohdista. Koska tutkimus keskittyy kuluttajan asemaan rakentamissopimuksissa, tarkastelun ulkopuolelle on rajattu myös rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, vaikka kyseinen ehtokokoelma on rakennusalan tunnetuimpia⁵. YSE 1998 on laadittu elinkeinoharjoittajien välisiä sopimuksia varten eikä siten sovellettu suoraan kuluttajasopimuksiin. Rajaukset ovat perusteltuja tutkimuksen rakenteen ja johdonmukaisuuden säilyttämiseksi.

⁵ Perätalo 2020, s. 7.

1.3 Tutkimusmenetelmät, lähdeaineisto ja aiemmat tutkimukset

Tämä pro gradu -tutkielman näkökulma on poikkitieteellinen. Vaikka tutkimus sijoittuu kauppatieteiden alaan, sen lähestymistapa on oikeustieteellinen, ja siinä hyödynnetään oikeustieteellisiä menetelmiä taloudellisesti merkittävän ilmiön, rakennusurakoiden ja kuluttajasopimusten, tarkasteluun. Tutkimus toteutetaan ensisijaisesti lainopillisen eli oikeusdogmaattisen tutkimusmenetelmän mukaisesti. Lisäksi tutkimuksessa hyödynnetään oikeuspoliittista otetta silloin, kun tarkastellaan mahdollisia sääntelyn kehittämistarpeita.

Lainopillinen lähestymistapa keskittyy voimassa olevan oikeuden tulkintaan, systematisointiin ja oikeudellisten normien välisten yhteyksien jäsentämiseen, mikä on myös menetelmän päätavoite.⁶ Oikeussäännöillä on yhteiskunnassa oma erityisasemansa, sillä ne ovat yhteiskuntamme valtaa käyttävien organisaatioiden säätämiä sekä ylläpitämiä ja niiden avulla luodaan oikeuksia ja velvollisuuksia yhteiskunnan jäsenille. Lainsäädännössä ei kuitenkaan voida varautua kaikkiin mahdollisiin tilanteisiin, minkä vuoksi oikeussäännön tulkinnasta voi syntyä erimielisyyksiä myös oikeudellisten asiantuntijoiden keskuudessa. Kirjoitettu laki saattaa olla epätarkka, monitulkintainen, ristiriitainen tai jättää käsillä olevan tapauksen ulkopuolelle. Oikeutta voidaan siten pitää lakien ja oikeudenmukaisuuden yhdistelmänä, jossa tulkinnan tavoitteena on löytää lain tarkoitus myös tulkinnallisissa tilanteissa. Laki ja oikeus eivät ole toistensa synonyymejä, vaikka ne ovat tiiviissä vuorovaikutuksessa keskenään.⁷

Lainoppia voidaan lähestyä sekä sisäisestä että ulkoisesta näkökulmasta. Esimerkiksi tuomari edustaa sisäistä näkökulmaa soveltaessaan oikeussääntöjä käytännön tapauksiin ja samalla tulkitessaan itseään sitovia normeja. Ulkoista näkökulmaa edustaa esimerkiksi biologi, joka tarkastelee ilmiötä ulkopuolisena. Oikeustieteen harjoittaja toimii usein näiden kahden näkökulman välimaastossa, kuitenkin lähempänä sisäistä näkökulmaa, sillä oikeustiede keskittyy sääntötutkimukseen. Menetelmällisesti lainopillinen tutkija tarvitsee kykyä tulkita voimassa olevan oikeuden sisältöä hyödyntäen erityisesti lain tekstiä sekä muita oikeuslähteitä, ja perustella väitteensä samalla tavalla kuin tuomari ratkaistessaan oikeudellisia kysymyksiä.⁸ Tuomari ei voi jättää vaikeaa asiaa ratkaisematta, vaan hänen on annettava tuomio ja perusteltava se kirjallisesti.

Oikeuspoliittisella eli *de lege ferenda* -tutkimuksella tarkoitetaan tutkimusta, jonka kohteena on sellaista oikeuden tulisi olla, toisin kuin lainopillisessa *de lege lata* -tutkimuksessa, joka keskittyy

⁶ Määttä 2018, s. 7.

⁷ Aarnio 2006, s. 30–31; 43–45.

⁸ Aarnio 1989, s.54–56; Määttä 2018, s. 8, 21–22.

voimassa olevan oikeuden tulkintaan ja systematisointiin. De lege ferenda -tutkimus voidaan nähdä lainsäätäjää avustavana toimintana, jossa tutkija vertaa erilaisia mahdollisia sääntelyvaihtoehtoja ja arvioi, millä oikeudellisilla keinoilla tietyt yhteiskunnalliset tavoitteet saavutetaan tehokkaimmin. Tavoitteet voivat olla joko etukäteen poliittisesti asetettuja, jolloin tutkimus kohdistuu ensisijaisesti sopivien keinojen valintaan, tai ne voivat olla myös tutkijan itsensä määriteltävissä, jolloin tutkimuksesta tulee luonteeltaan laajemmin yhteiskunnallista. Esitetyt lainsäädäntösuositukset perustuvat tavallisesti joko oikeusvertailevaan aineistoon tai tutkijan omiin, reaaliseseen argumentaatioon nojaviin päätelmiin, joissa tulkinnan ennakoitavissa olevat yhteiskunnalliset vaikutukset otetaan huomioon.⁹

Lainopillisessa tulkinnassa käytettävät oikeuslähteet jaotellaan vahvasti ja heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin. Tärkeimmät vahvasti velvoittavat oikeuslähteet koostuvat laista, EU-oikeudesta ja kansainvälisistä sopimuksista. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lain valmisteluaineistot ja KKO:n sekä korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ennakkoratkaisut, jotka ohjaavat tuomioistuinten lainkäyttöä. Vaikka alempien oikeusasteiden oikeuskäytännöllä ei ole vastaavaa pre-judikaattiarvoa, on niillä merkitystä sallittuina oikeuslähteinä.¹⁰ Kaikki tuomioistuinpäätökset ovat tärkeässä roolissa lainopillisessa tutkimuksessa sallittuina oikeuslähteinä, vaikka lainopille tyypillisimmillään sen tarkoituksena on tuottaa tulkintasuosituksia eli ennakkoratkaisuja – jotka ovat heikosti velvoittavia oikeuslähteitä – kaikkein hankalimpiin tulkintatilanteisiin.

Sallittuihin oikeuslähteisiin kuuluvat oikeuskirjallisuus, viranomaisten suositukset, ohjeet ja oppaat sekä alempien oikeusasteiden ratkaisut. Lisäksi ylimpien laillisuusvalvojien, kuten oikeuskanslerin ja eduskunnan oikeusasiamiehen sekä eri oikeudenkäyttöä yhdenmukaistavien viranomaisten, kuten tietosuojavaltuutetun ja kuluttaja-asiamiehen (KA) lausunnoilla ja suosituksilla voi olla tärkeä rooli. Myös erilaisten lautakuntien, kuten KRIL:n ratkaisusuositukset ja ohjeistukset voivat muodostaa keskeisen osan sallittuina oikeuslähteinä tietyillä oikeudenaloilla. Näillä oikeuslähteillä on usein merkittävä rooli viranomaisten toiminnan ohjauksessa ja lain soveltamisen yhtenäistämässä.¹¹

Tässä tutkimuksessa ensisijaisena lähteenä on velvoittava laki, josta KSL 9 luku on erittäin keskeisessä asemassa. Siltä osin kuin sääntely on puutteellista, tutkimuksessa hyödynnetään lainvalmisteluaineistoa, ennakkotapauksia, kotimaista oikeuskirjallisuutta, yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, tuomioistuinratkaisuja sekä KRIL:n suosituksia. HO:n ratkaisut tarjoavat tärkeää tietoa

⁹ Siltala 2003, s. 62–63, 116, 126–127, 131–132.

¹⁰ Määttä – Paso 2022, s. 72.

¹¹ Määttä – Paso 2022, s. 18–23.

tutkimuskysymysten tarkasteluun, koska valtaosa riidoista on päättynyt viimeistään hovioikeusvaiheeseen. KKO:n ratkaisuja on pyritty hyödyntämään aina, kun niitä on ollut saatavilla.

Kuluttajansuojaoikeudessa kuluttajaviranomaisilla on erityisasema, minkä vuoksi myös KRIL:n suosituksia käsitellään tutkimuksessa tulkintaa tukevina lähteinä. KRIL:n ratkaisut täydentävät yleiskuvaa rakentamiseen liittyvien riidanaiheiden luonteesta ja toistuvuudesta. Riita-asian oikeudenkäyntikulut voivat nousta hyvinkin suuriksi, jolloin joudutaan punnitsemaan oikeuskäsittelyn mielekkyyttä verrattuna asiasta mahdollisesti saatavaan hyötyyn.

Tutkimusaineistoksi tilattiin jokaisen HO:n kaikki KSL 9 lukua koskevat ratkaisut¹², joiden yhteydessä toimitettiin myös alemman oikeusasteen tuomio. Sen lisäksi tarkoituksena oli tilata kaikki KRIL:n antamat suositukset KSL 9 lukuun liittyen, mutta aineiston laajuuden vuoksi tämä ei ollut mahdollista. KRIL toimitti kaikki täysistuntoratkaisut sekä vuoden 2023 jaostoratkaisut, jotta lähdeaineiston hallittavuus säilyi. Ilman KRIL:n suosituksia aineisto olisi jäänyt suppeammaksi. Lisäksi tutkimuksen lähdeaineistoon sisältyvät myös rakennusalan vakiosopimusehdot elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välillä.

Rakennusalaan koskevia pro gradu -tutkimuksia on tehty useampia, erityisesti elinkeinoharjoittajien välisistä urakkasopimuksista, joissa käytetään YSE 1998 -ehtoja. Aiheeseen liittyviä väitöskirjoja ovat laatineet muun muassa Matti Rudanko (1989), Juha Laine (1993) ja Juha Ryyänen (2016). Sen sijaan elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välisiin rakentamissopimuksiin liittyviä pro gradu -tutkimuksia löytyi vain yksi, joka valmistui vuonna 2023 ja se käsitteli talopakettien hinnankorotusta sopimuksen solmimisen jälkeen. Aihepiirin tutkimuksen vähäisyys on yllättävää, sillä KSL 9 luku lisättiin lakiin nimenomaan rakentamissopimusten sääntelytarpeen vuoksi¹³, mikä osoittaa myös aiheen tutkimuksellista merkitystä.

¹² Jokaisesta Suomen hovioikeudesta tilattiin tuomiot, joissa kuluttajansuojalain 9 luku oli ollut esillä. Osa ratkaisuista rajattiin tutkimuksen ulkopuolelle, koska niiden todettiin lopulta koskevan muiden lakien soveltamista.

¹³ HE 360/1992 vp, s. 33–34.

2 Kuluttajaoikeudellinen sääntely ja konteksti rakennusurakoissa ja ta- loelementtikaupassa

2.1 Yleistä kuluttajien oikeuksien suojaamisesta

KSL:n säätämisen taustalla on ollut pyrkimys tasapainottaa kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välistä voimasuhdetta, jossa kuluttaja on usein taloudellisesti ja tiedollisesti heikommassa asemassa suhteessa elinkeinoharjoittajaan ja on siksi suojan tarpeessa. Tätä epätasapainoa on pyritty korjaamaan eri tavoin. Heikommalle osapuolelle etukäteistä suojaa tarjoavia keinoja ovat muun muassa pakottavien säännösten säätäminen sekä sopimusehtojen sisällön ennakkovalvonta. Jälkikäteisinä suojakeinoina voidaan mainita sovittelusäännökset ja markkinaoikeudelliset säännökset, sopimuksen tulkinta, vahingonkorvaus sekä uhkasakko. Heikompaa osapuolta turvaavat pakottavat säännökset ovat vanhastaan olleet kieltoluonteisia, joita on täydennetty mitättömyys- ja muilla oikeusseuraamuksilla. Nykyisin on alettu korostaa yhä enemmän säännöksiä vahvemman osapuolen velvollisuuksista.¹⁴

KSL on luonteeltaan erityislaki ja siten se saa yleislakeihin nähden etusijan ristiriitatilanteessa. KSL on pääosin pakottavaa lainsäädäntöä eli siitä ei voida poiketa kuluttajan vahingoksi edes sopimuksin. Kuluttaja ei myöskään voi luopua pakottavan lainsäädännön perusteella saamistaan oikeuksista.¹⁵ Esimerkiksi sopimusehto, jonka mukaan kuluttaja luopuu oikeudestaan vahingonkorvaukseen työn viivästymisen johdosta, on suoraan lainvastainen ja siten mitätön. Vastaavasti pätemättömänä pidettäisiin ehto, jonka mukaan kuluttajan oikeus reklamoida virheestä päättyisi kahden kuukauden kulluttua työn vastaanottamisesta.¹⁶ Tällaiset ehdot eivät sido kuluttajaa, vaikka ne olisi nimenomaisesti kirjattu allekirjoitettuun sopimukseen osapuolten välillä.

Sen sijaan kuluttajan asemaa parantava tai elinkeinoharjoittajan vastuuta laajentava sopimusehto ei ole tehoton, sillä lain säätämisellä on nimenomaan haluttu suojata ensi sijassa kuluttajaa elinkeinoharjoittajaa vastaan.¹⁷ Lainsäädäntö on tältä osin yksisuuntaisesti pakottavaa, ja se sallii ainoastaan kuluttajan eduksi poikkeamisen lain säännöksistä.

¹⁴ Ämmälä 1996, s. 6.

¹⁵ Saine – Maso 2011, s. 19.

¹⁶ Kankainen – Junnonen 2016, s. 86.

¹⁷ Hemmo – Hoppu 2006, luku 12 – sääntelyn pakottavuus ja sopimusten laatiminen, Perätalo 2020, s. 24.

Turun HO on 30.3.2022 antamassaan ratkaisussa S 20/1066 hyväksynyt KO:n perustelut ja johtopäätöksen¹⁸ siitä, että YSE 1998 -ehdot olivat tulleet osaksi asianosaisten välistä sopimusta.¹⁹

Kuluttajien on elämänsä aikana hankittava monenlaisia kulutushyödykkeitä, minkä vuoksi keskeisenä kuluttajansuojakeinona pidetään oikean ja riittävän tiedon antamista kuluttajalle. Sopimuksen sisältö määräytyy annettujen tietojen perusteella, ja elinkeinoharjoittajan tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä pidetään itsessään suorituksen virheenä. Elinkeinoharjoittajalle on asetettu tiedonantovelvollisuuden lisäksi muitakin velvollisuuksia, kuten lojaliteetti-, neuvonta- ja avustamisvelvollisuus. Tuomioistuimissa ja kuluttajariitalautakunnassa sopimusehdon mitättömyys on yleensä huomioitava virran puolesta. Oikeuskäytännössä kuluttajaa voidaan suojata myös ilman nimenomaisen säännöksen tukea. Esimerkiksi kuluttajalta ei edellytetä yhtä laajaa selonottovelvollisuutta kuin elinkeinoharjoittajalta, mikä vaikuttaa muun muassa kuluttajan vilpittömän mielen arviointiin.²⁰

2.2 Kuluttajansuojalain soveltamisen lähtökohdat

Nykyisin KSL:n soveltamisalaan kuuluvat kaikki tavarat, palvelut, muut hyödykkeet ja etuudet, joita tarjotaan kuluttajille. Lakiin sisältyy myös säännöksiä tietyistä kuluttajapalveluksista. Näillä tarkoitetaan palveluita, joiden kohteena on kuluttajan omaisuuteen kohdistuva työ tai irtaimen esineen valmistaminen.²¹ KSL:n 1:1 §:n mukaan kyseistä lakia sovelletaan elinkeinoharjoittajilta kuluttajille kohdistuvaan kulutushyödykkeiden²² tarjontaan, myyntiin, markkinointiin sekä välittämiseen. Puh- taasti ammattikäyttöön myytäviä esineitä ei katsota kulutushyödykkeiksi.²³ Jotta kuluttajaviranomaisilla on asian käsittelyn suhteen toimivalta, tulee riidan koskea kulutushyödykettä ja osapuolten on oltava kuluttaja ja elinkeinoharjoittaja²⁴.

¹⁸ Pirkanmaan KO L 18/42112, s. 14. Kantajan edustajan mukaan sopimukseen oli jäänyt erehdyksessä aiemman asiakirjan pohjasta ”muut ehdot YSE”, eikä sitä ollut tarkoitus soveltaa elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan väliseen sopimukseen. Asiakirjasta ei ollut mahdollista todeta kyseisen kohdan jääneen pohjaan virheellisesti ja sopimus on kantajan laatima, niin sopimusta tulkittiin asiakirjan laatijan vahingoksi. Ratkaisusta on havaittavissa keskeisiä kuluttajansuojaa koskevia oikeusperiaatteita. Kuluttajansuojalain pakottavuuden mukaisesti kuluttajan oikeuksia ei voida rajoittaa sopimuksella, mutta niitä voidaan kyllä laajentaa. Tässä tapauksessa kuluttaja sai vedota YSE-ehtoihin siltä osin kuin ne olivat hänelle edullisempia, mikä paransi hänen asemaansa ja tiukensi elinkeinoharjoittajan vastuuta. Tapauksesta voidaan päätellä, että elinkeinoharjoittajan on erityisen huolellisesti laadittava sopimusehdot, sillä epäselvyys tai huolimattomuus voivat johtaa vastuullisuuden lisääntymiseen kuluttajasuhteessa.

¹⁹ Turun HO S 20/1066, s. 4.

²⁰ Ämmälä 1996, s. 6.

²¹ Ämmälä 2006, s. 7.

²² Kulutushyödykkeitä ovat omaa yksityistä taloutta varten hankitut tavarat, palvelukset, muut hyödykkeet sekä etuudet.

²³ Hemmo – Hoppu 2006, luku 12 – kulutushyödyke.

²⁴ Saine – Maso 2011, s. 20.

KSL 1:4 §:n mukaan kuluttajana pidetään luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen ensisijaisesti muihin tarkoituksiin kuin omaan elinkeinoharjoittamiseensa. Oikeushenkilö ei voi missään tilanteessa olla kuluttajan asemassa, kun taas elinkeinoharjoittaja voi olla kuluttajan asemassa, mikäli tämä hankkii yksityiskäyttöön hyödykkeen, jota satunnaisesti käyttää elinkeinotoiminnassa.²⁵ Vaikka oikeushenkilö ei voi olla missään tilanteessa kuluttaja, niin poikkeustilanteessa elinkeinoharjoittajan ja oikeushenkilön välisessä sopimuksessa voidaan noudattaa KSL:a.

Itä-Suomen HO on asiassa S 15/1414 päätyntä soveltamaan KSL:a osapuolten väliseen urakkasopimukseen, vaikka tilaajana on ollut asunto-osakeyhtiö. Toisin kuin KO, HO katsoi, että KSL:n soveltaminen oli perusteltua, koska osapuolet olivat tehneet sopimuksen kuluttajakauppaan tarkoitetulle lomakkeelle. Sopimus pohjaa ei ollut korjattu edes sen jälkeen, kun elinkeinoharjoittaja oli saanut tietää tilaajan olevan asunto-osakeyhtiö. Näin ollen HO katsoi, että osapuolet olivat sopimusvapauden puitteissa sitoutuneet KSL:n soveltamiseen.²⁶

Elinkeinoharjoittajana puolestaan pidetään KSL 1:5 §:n mukaan luonnollista henkilöä sekä yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka harjoittaa ammattimaista kauppaa, myy kulutushyödykkeitä tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan saadakseen tuloa tai muuta taloudellista hyötyä. KSL 1:3 §:n mukaan:

”Kulutushyödykkeellä tarkoitetaan tässä laissa tavaroita, palveluksia sekä muita hyödykkeitä ja etuuksia, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten.”

Elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan sellaista liike- tai ammattitoimintaa, jossa edellytetään kirjanpito-velvollisuutta taikka ammattimaista maatilatalouden harjoittamista²⁷. Kuluttajaksi samaistetaan maatalouden harjoittaja silloin, kun asuinrakennus rakennetaan maatalouden harjoittajan perheen asuinkäyttöön. Kuluttajan aseman voi saada myös tilanteessa, jossa elinkeinoharjoittajan perheen asuintilojen yhteyteen sijoitetaan elinkeinon harjoittamista palvelevia tiloja, kunhan asumiskäyttöön tarkoitettut tilat ovat pääasiallisena.²⁸ *Saine ja Maso* mainitsevat kirjassaan, että yksityishenkilö, joka omistaa vähintään kolme vuokra-asuntoa ja teettää niihin remonteja – ei remonteja tilatessaan ole enää kuluttaja, vaan vuokranantaja. Tällöin hänen tilaamiin urakkasopimukseen ei sovelleta

²⁵ Ks. Hemmo – Hoppu 2006, luku 12 – kuluttaja.

²⁶ Itä-Suomen HO S 15/1414, s. 23–24.

²⁷ Ämmälä 1996, s. 9.

²⁸ HE 360/1992 vp, s. 109.

kuluttajansuojalaki.²⁹ Kirjoittajien kannanotto perustunee heidän pitkään kokemukseensa muun muassa KRIL:ssa.³⁰

Kuluttajaa pidetään oikeudellisessa arvioinnissa heikompana osapuolena elinkeinoharjoittajaan nähden ja siten enemmän suojan tarpeessa. Usein elinkeinoharjoittajalla on toimialaansa koskevaa erityisasiantuntemusta sekä paremmat mahdollisuudet kantaa taloudellinen riski.³¹ Käytännössä kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan voimasuhteet voivat kuitenkin joissain tilanteissa olla myös päinvastaiset. Yksittäinen ammatinharjoittaja saattaa olla tiedoiltaan ja taidoiltaan kuluttajaa vastaavassa asemassa suurta yritystoimijaa vastaan, mutta jää silti ilman vastaavaa suojaa, koska ratkaisevaa on osapuolten oikeudellinen asema eikä tosiasiallinen neuvotteluvoima.

Kuluttajasopimus syntyy, kun elinkeinoharjoittaja solmii kuluttajan kanssa sopimuksen. Kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan väliset sopimukset syntyvät oikeustoimilain sääntelyn mukaisesti, eikä yleistä peruuttamisoikeutta lähtökohtaisesti ole. Poikkeuksen edelliseen tekee kotona tai etämyynnissä solmitut sopimukset, jolloin peruuttamisoikeus on 14 päivää tietyin KSL 6:16 §:ssä säädettyin poikkeuksin.³²

KSL 5 luvussa on säännökset elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välisestä tavarankaupasta. Kyseistä lukua sovelletaan yleissäännöksenä, ellei kuluttajasopimustyyppikohtaisesta erityislainsäädännöstä muuta johdu. Saman luvun soveltamisalaan kuuluvaan kauppaan sovelletaan myös tietyiltä osin kauppalakia (KL 355/1987).

Kuluttajasopimusten yleisistä periaatteista säädetään KSL 2–4 luvuissa. Sopimuksen tekemiseen sovelletaan lisäksi lakia varallisuus oikeudellista oikeustoimista (OikTL 228/1929), jota täydentävät KSL:n 6 ja 6 a luvut, joissa säädetään koti- ja etämyynnistä. Kuluttajansuojalaki koostuu useista toisiinsa pohjautuvista, rakenteeltaan ja sisällöltään samankaltaisista luvuista. Lain uudistamisen yhteydessä KSL:n 5 luku tavarankaupasta muutettiin vastaamaan keskeisiltä osin kauppalain 5 luvun säännöksiä tavarantoimituksen viivästymisestä. KSL 8 luku eräistä kuluttajapalvelussopimuksista noudattaa pitkälti samaa rakennetta KSL 5 luvun kanssa. Kuluttajansuojalain 9 luku puolestaan on yhdenmukainen näiden lukujen kanssa siltä osin, kun ei ole ollut erityistä syytä poiketa niistä taloelementtien kaupan ja rakennusurakan erityispiirteiden vuoksi.³³ KSL:ssa on

²⁹ Saine – Maso 2011, s. 21.

³⁰ Saine – Maso 2011, s. 10.

³¹ Peltonen – Määttä 2015, s. 1–2.

³² Hemmo – Hoppu 2006, luku 12 – kuluttajasopimusten erityispiirteitä.

³³ Ks. tarkemmin Ämmälä 1996, s. 4, Ämmälä 2006, s. 263.

kuluttajasopimustyyppikohtaista erityislainsäädäntöä, joka syrjäyttää yleissäännökset.³⁴ Tutkimus keskittyy KSL 9 lukuun - joka on kuluttajasopimustyyppikohtainen erityislaki - mutta tarvittaessa tukea on haettava myös muista edellä mainituista luvuista.

KSL:ssa on rakennusurakoita koskevat säännökset jaettu kahteen eri lukuun (8 & 9). Suoraan laista ei ole pääteltävissä, miten rajanveto tulisi tehdä, mutta oikeuskäytännössä ja vakiosopimusehdoissa on urakkasopimuksen arvon katsottu käytännössä toimivan jakajana. Pääsääntöisesti pienempiin (alle 10.000 euroa) urakoihin sovelletaan KSL 8 lukua ja isompiin (yli 10.000 euroa) urakkasopimukseen sovelletaan KSL 9 lukua.³⁵ Lopulta kuitenkin tuomioistuin ratkaisee, kumpaa lukua se soveltaa. Oikeustapauksia tarkastellessa kävi ilmi, ettei rajanveto ole aina yksinkertaista, mistä johtuen KO ja HO päätyvätkin välillä eri lopputulokseen.

Erityistä huomiota vaativat tilanteet, jossa rakentaja palkataan *työsuhteeseen*. Tällöin kuluttajalla on työnantajan vastuu ja velvollisuudet. Kuluttaja-työnantaja vastaa myös työntekijänsä työn laadusta. Työsuhteessa oleva työntekijä ei ole elinkeinoharjoittaja, joten sovellettavaksi ei siten myöskään voi tulla KSL, eikä asiaa voida ratkaista KRIL:ssa.³⁶

Kaikissa tilanteissa osapuolten välillä ei vallitse yksimielisyyttä siitä, onko kyseessä urakka- vai työ-sopimus. Seuraavassa KKO:n 2008:99 ratkaisussa korostetaan sopimussuhteen todellisen luonteen arviointia kokonaisuutena pelkän muodollisen sopimuksen sijaan. Ratkaisu havainnollistaa, että osapuolten välinen sopimusnimike ei yksin ratkaise oikeussuhteen sisältöä, vaan ratkaisevaa on se, miten työ on tosiasiallisesti toteutettu.³⁷

”[...] sopimusta ja tosiasiallisia työskentelyolosuhteita on tarkasteltava yhtenä kokonaisuutena. Velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaisesti huomiota tulee tällöin kiinnittää sopimusasiakirjaan, niihin tietoihin, joita on saatavissa sopimusneuvotteluista, ja siihen, miten sopimusta on käytännössä toteutettu.”

”[...] kirjallisesta sopimuksesta huolimatta sopimusneuvotteluihin ja sopimuksen täyttämiseen liittyvät seikat - erityisesti työn suorittaminen perimättä arvonlisäveroa sekä rakennustyön johtoon ja valvontaan liittyvät olosuhteet - osoittavat, että C on tehnyt rakennustyötä A:n ja B:n lukuun työsuhteessa eikä itsenäisenä ammatinharjoittajana.”

³⁴ Hemmo – Hoppu 2006, luku 12 – Erityislainsäädäntö.

³⁵ Peltonen – Määttä 2015, s. 268, Saine – Maso 2011, s. 18.

³⁶ Saine – Maso 2011, s. 22.

³⁷ KKO 2008:99, perustelujen kohdat 3, 12.

2.3 Kuluttajien etuja valvovat tahot

2.3.1 Kuluttajaneuvonta

Kuluttajaneuvonnan tarkoituksena on antaa maksutonta ohjeistusta ja neuvontaa kuluttajille ja yrittäjille heidän oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, pyrkimyksenä osapuolten sovinnollinen ratkaisu. Toiminnan perustana ovat kuluttajansuojalainsäädäntö ja alakohtaiset hyvän käytännön ohjeistukset. Kuluttajaneuvonnan asiantuntijat tukeutuvat KA:n ja KRIL:n ratkaisuihin ja linjauksiin työssään. Neuvontaa annetaan puhelimitse molemmille osapuolille, mutta yksilöllinen sovittelu on kuluttajalähtöistä. Jos puhelinneuvonta ei ole riittävä toimenpide, aloitetaan selvittely, jossa kuluttajaneuvontaan toimitetaan asiaan liittyvä aineisto. Tämän jälkeen kuluttajalle annetaan jatko-ohjeet tai aloitetaan sovittelu³⁸. Sovitteluvaiheessa kuluttajaneuvoja voi pyytää myös yrittäjän näkemyksen asiaan. Jos sovittelu ei tuota toivottua tulosta, voidaan kuluttajaa ohjata kääntymään KRIL:n puoleen asiassa.³⁹

2.3.2 Kuluttajariitalautakunta

Kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan väliset riidat on mahdollista viedä KRIL:n käsittelyyn. Lautakuntamenettelyn helppous sekä maksuttomuus tekevät siitä houkuttelevan vaihtoehdon oikeudenkäynnille. Lisäksi lautakunnassa on verrattain laaja asiantuntemus ja kokoonpanosta riippuen aina vähintään viisi jäsentä käsittelemässä asiaa. Asiat käsitellään joko jaosto- tai täysistuntoina.⁴⁰ Lain kuluttajariitalautakunnasta (8/2007) 15:2 §:n mukaan ”Täysistunnossa ratkaistaan periaatteellisesti tärkeät asiat sekä asiat, jotka ovat tarpeen käsitellä täysistunnossa lautakunnan ratkaisukäytännön yhdenmukaistamiseksi.” KRIL:n täysistuntoratkaisuja voidaan pitää lautakunnan ratkaisukäytäntöjä ohjaavina ”sitovina ennakkopäätöksinä”.

KRIL:n päätökset perustuvat lainsäädäntöön ja oikeuskäytäntöön. KRIL:n antamat suositukset eivät ole oikeudellisesti velvoittavia, eivätkä ne ole täytäntöönpano- eikä siten ulosottokelpoisia⁴¹. Yleisesti KRIL:n suosituksia noudatetaan arviolta 75–80 prosentissa⁴² tapauksista⁴³. Toisaalta tiettyjen hyödykeryhmien, toimialojen tai yritysten osalta suositusten noudattamisaste on varsin matala.

³⁸ Sovittelun aloittamisen estää selvyys siitä, ettei sovittelulla saavuteta toivottua lopputulosta, kuluttajalla ei ole yksilöityjä vaatimuksia, kuluttaja ei ole itse pyrkinyt ensin ratkaisemaan asiaa ja esimerkiksi reklamaatio on tekemättä tai näyttö ei riitä, eikä sitä ole saatavissakaan.

³⁹ Saine – Maso 2011, s. 138, KKV, Tietoa kuluttajaneuvonnasta.

⁴⁰ Viitanen 2003, s. 369–370.

⁴¹ HE 115/2006 vp, s. 5.

⁴² Tutkimuksesta ja ajankohdasta riippuen, noudattamisprosentin on katsottu vaihtelevan 75–80 prosentin välillä.

⁴³ Ämmälä 2006, s. 3–4; Saine – Maso 2011, s. 139.

Rakentamis- ja korjauspalvelut kuuluvat tähän ryhmään ja niiden noudattamisaste on jäänyt alle 50 prosentin.⁴⁴

KRIL:n tehtävänä on antaa kuluttajien ja elinkeinoharjoittajien välisiin oikeudellisiin riitoihin puolueettomia ja riippumattomia ratkaisusuosituksia silloin, kun asiaa ei ole saatu muilla keinoin sovittua. Oikeusministeriö nimittää jäsenet lautakuntien jaostoon aina viideksi vuodeksi kerrallaan.⁴⁵ KRIL:lla on kaksi rakennusjaostoa, joissa käsitellään rakentamiseen ja asuntojen sekä kiinteistöjen huoltoon ja korjaukseen liittyviä asioita. Jaostolla on puheenjohtaja sekä neljä jäsentä.⁴⁶ Kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 11 §:n mukaan täysistunnossa on puheenjohtajan lisäksi kahdeksan jäsentä. Täysistunnossa on oltava ”edustettuina oikeudellisiin kysymyksiin, kuluttajansuojaan ja elinkeinoelämään perehtyneitä jäseniä”.

Viitanen on tutkinut väitöskirjassaan kuluttajavalituslautakunnan (KVL)⁴⁷ antamien ratkaisusuosistusten laatua suhteessa tuomioistuinten antamiin ratkaisuihin ja johtopäätöksenä todennut, että KVL voi tehdä oikeudellisesti yhtä laadukkaita ratkaisuja kuin KO.⁴⁸ Kuluttajariitoihin liittyy omia erityispiirteitä, joihin lautakunnan puheenjohtaja, jäsenet ja valmistelusta vastaavat juristit ovat erityisesti perehtyneet. KO:n tuomarit käsittelevät useita erilaisia rikos- ja riita-asioita, mistä johtuen yksittäisellä tuomarilla ei ole mahdollisuutta perehtyä niin syvällisesti yksittäisten oikeudenalojen erityiskysymyksiin. KRIL:ssa puolestaan käsitellään ainoastaan kuluttajariitoja ja jaostojen sisällä on kyseisen aihepiirin erityisosaamista, mitä KO:ssa ei samalla tavoin ole. Lisäksi käsittelyyn osallistuu vähintään 5 jäsentä, joka lisää asiantuntijuuden määrää entisestään.⁴⁹

2.3.3 Kuluttaja-asiamies

Kuluttaja-asiamies (KA) on viranomainen, joka valvoo kuluttajansuojalainsäädännön noudattamista Suomessa. Hänen tehtävänä on suojella kuluttajien oikeuksia ja varmistaa, että markkinoilla toimitaan reilujen pelisääntöjen mukaan. KA toimii KKV:n kuluttaja-asioiden vastuualueen ylijohdaja. Yleensä hän ei käsittele yksittäisiä riita-asioita, vaan niissä tilanteissa kuluttajan on käännyttävä

⁴⁴ Viitanen 2003, s. 465.

⁴⁵ Kuluttajariitalautakunta, tietoa meistä.

⁴⁶ Kuluttajariitalautakunta, Oikeusministeriön muistio 2 (OM028:00/2022), s. 10–11.

⁴⁷ Nykyinen KRIL.

⁴⁸ 1985–1994 välisenä aikana tehdyt lautakunnan ratkaisut pysyivät 55 % sisällöllisesti muuttumattomina alioikeudessa. Tarkastelun prosenttiosuudet muuttuvat hieman sen mukaan, mitä asioita tarkastelussa huomioitiin. Ratkaisu saattoi erota alioikeudessa vastuuperusteen erilaisesta arvioinnista tai pelkästään seuraamuksen muutoksena. Myös muilla tekijöillä oli vaikutusta arvioinnissa, eikä absoluuttista muutosprosenttia ole mahdollista arvioida. Ks. Viitanen 2003, s. 541–543.

⁴⁹ Viitanen 2003, s. 540.

kuluttajaneuvonnan ja/tai KRIL:n puoleen. Poikkeustapauksessa KA voi kuitenkin avustaa yksittäistä kuluttajaa, jos KA katsoo asian ratkaisemisella olevan tärkeä merkitys kuluttajien yleisen edun kannalta tai jos elinkeinoharjoittaja ei noudata KRIL:n suosituksia.⁵⁰

KA:n on lain mukaan toimittava aloilla, joilla on merkittävää vaikutusta kuluttajiin tai joilla esiintyy todennäköisimmin ongelmia. Valvonnassa keskeistä on priorisointi ja ne keinot, joilla kuluttajille voidaan tuottaa parasta mahdollista hyötyä. Priorisoinnissa huomioidaan aihe, asian merkityksellisyys, käytössä olevat keinot ja käytettävissä olevat resurssit. Käsiteltäväksi otettavien asioiden osalta punnitaan myös kuluttajahaittaa, ennakkopäätösarvoa ja kurinpidollista näkökulmaa. KA:lla on neuvotteluvollisuus, mikä tarkoittaa, että hänen on ensisijaisesti pyrittävä saamaan yritys luopumaan lainvastaisesta menettelystä neuvottelujen kautta. Useimmiten asiat ratkeavatkin neuvotteluin ilman, että järeämpiä keinoja tarvitaan. KA:n valvontakeinot voidaan jakaa tutkintavaltuuksiin ja seuraamuksiin.⁵¹

Useat toimialajärjestöt käyttävät vakiosopimusehtoja, ja KA on neuvotellut vakiosopimusehdoista useiden eri alan järjestöjen kanssa. Yksi hänen tehtävistään onkin osallistua näiden vakioehtojen laatimiseen, mikä hyödyttää suoraan sekä kuluttajia, että yrityksiä. Vakiosopimusehdot auttavat torjumaan kohtuuttomien ehtojen käyttöä ja vähentämään kuluttajien ja yritysten välisiä kiistoja. Järjestöjen ja KA:n yhteistyön tavoitteena on varmistaa kuluttajansuojalainsäädännön noudattaminen.⁵²

2.4 Kuluttajansuojalain 9 luku

2.4.1 Säädöksen taustat

Alkuperäisessä KSL:ssa ei ollut erikseen huomioitu rakennusalan erityispiirteitä. Lisäksi KSL:n ja sitä täydentävän KL:n soveltuminen kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisiin rakennusurakoihin ja taloelementteihin oli epäselvää. Rajanveto-ongelmien syntymisen vuoksi asia haluttiin ratkaista lisäämällä KSL:iin luvut 8 ja 9. Silloiset KSL 8 ja 9-luvut siirrettiin KSL 10- ja 11-luvuiksi⁵³. Perusteluna käytettiin talohankintasopimuksien erityispiirteitä, eikä erottelua haluttu tehdä sen välillä, luokitellaanko sopimus kaupaksi vai palveluksi. Samalla katsottiin olevan perusteltua säätää sopimuksen purkamiskynnys korkeammaksi, sillä matala purkukynnys aiheuttaa usein molemmille osapuolille

⁵⁰ Saine – Maso 2011, s. 140.

⁵¹ KKV, Kuluttaja-asiamies.

⁵² KKV, Vakiosopimusehdot.

⁵³ HE asiasta annettiin vuonna 1992.

merkittäviä haittoja.⁵⁴ Tässä tutkimuksessa KSL 9 luvulla tarkoitetaan ainoastaan nykyistä KSL 9 lukua.

Tarve uusille, pelkästään rakennusalaan koskeville säännöksille oli selkeä. Kuluttajalla oli useita vaihtoehtoisia tapoja rakennuttaa uudisrakennus, ja silloinen kuluttajan oikeuksia sääntelevä lainsäädäntö oli siihen nähden joko kankea tai jopa kokonaan soveltumaton. Uudisrakennus voitiin toteuttaa joko rakentamalla se paikan päällä perustusten päälle tai kokoamalla se valmiiksi mitoitetuista ja tehtaalla valmistetuista rakennuselementeistä. Oikeudellisesti kyse oli irtaimen omaisuuden kaupasta myös silloin, kun toimitukseen sisältyi elementtien asennus, eikä sopimuksen luonne muuttunut pelkästään sen vuoksi, että toimittaja vastasi asennustyöstä. Irtaimen omaisuuden kauppaan sovelletaan KSL 5 lukua, jota täydentää kauppalaki, eikä kumpikaan näistä laeista soveltunut rakennusurakkasopimukseen.⁵⁵ Taloelementtien kaupassa sovellettavaksi olisi tullut KSL 5 luku, eikä sen soveltuvuus vastannut lainsäätäjän tahtotilaa.⁵⁶

Tavarankauppadirektiivi ((EU) 2019/771), joka on pantu täytäntöön lailla kuluttajansuojalain muuttamisesta, tuli voimaan vuonna 2022. Lain voimaantulo ei kuitenkaan edellyttänyt muutoksia kuluttajansuojalain 9 lukuun, sillä tavarankauppadirektiivissä oli jätetty jäsenvaltioille päätäntävaltaa myyntisopimusten osalta koskien kiinteää omaisuutta, kuten asuinrakennuksia, sekä niiden keskeisiä osatekijöitä.⁵⁷ Ilman tätä rajausmahdollisuutta rakennuselementit – niiden irtaimen omaisuuden luonteen vuoksi – olisivat kuuluneet tavarankauppadirektiivin soveltamisalaan. Direktiivin soveltaminen sellaisenaan olisi ollut varsin ongelmallista direktiivissä säännellyn kahden kuukauden reklamaatioajan vuoksi. Niin lyhyt reklamaatioaika olisi ollut haastava tämän tyyppisen irtaimen omaisuuden kohdalla.

Direktiivin mukaan jäsenvaltioilla oli kuitenkin oikeus säännellä asiaa kansallisesti. Suomi tiedusteli lisäksi erikseen Euroopan komission vastuuvirkamiehen näkemystä mahdollisuudesta jättää taloelementtien kauppa tavarankauppadirektiivin soveltamisalan ulkopuolelle, ja saadun puoltavan kannan

⁵⁴ HE 360/1992 vp, s. 32–33.

⁵⁵ HE 360/1992 vp, s. 32.

⁵⁶ 5.1.1994 annettiin laki kuluttajansuojalain muuttamisesta (16/1994), jossa päätöksen mukaisesti lakiin lisättiin uusi 9 luku HE:n mukaisesti ja se astui voimaan 1.7.1994. KSL 9 lukua sovelletaan niin kauppaan kuin palvelukseenkin. Ks. HE 360/1992 vp, s. 1–2; Ämmälä 1996, s. 7.

⁵⁷ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2019/771, annettu 20.5.2019, tietyistä tavarakauppaa koskeviin sopimukseen liittyvistä seikoista, asetuksen (EU) 2017/2394 ja direktiivin 2009/22/EY muuttamisesta sekä direktiivin 1999/44/EY kumoamisesta, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2019/771, annettu 20.5.2019, tietyistä tavarakauppaa koskeviin sopimukseen liittyvistä seikoista, asetuksen (EU) 2017/2394 ja direktiivin 2009/22/EY muuttamisesta sekä direktiivin 1999/44/EY kumoamisesta, EUVL L 136, 22.5.2019 – Johdanto-osa 12 & 46.

perusteella KSL 9 lukuun ei katsottu tarpeelliseksi tehdä muutoksia.⁵⁸ Ilman tätä kansallista linjausta taloelementtien kauppaan olisi jatkossa sovellettu direktiivissä säädettyä kahden kuukauden reklaamaatioaikaa.

KSL 9 luvun säännökset on rajattu koskemaan taloelementtien kauppaa ja rakennusurakkasopimuksia, jossa kuluttaja toimii työn tilaajana eli toimeksiantajana ja elinkeinoharjoittaja toimeksisaajana. Mallia virhe- ja vahingonkorvaustilanteisiin on haettu asuntokauppalain uuden asunnon kauppaa koskevista säännöksistä. Sopimuksen purkamiskynnys on nostettu tavaran kauppaa korkeammaksi KSL 9 luvun sopimuskohteiden luonteen vuoksi, sillä purkamisen aiheuttama haitta osapuolille on usein hyvin merkittävä. KSL 9 luvussa tarkoitettut kuluttajasopimukset ovat usein taloudellisesti suuria, minkä vuoksi sopimuskin on suositeltavaa laatia kirjallisena. Sopimuksen luonteen vuoksi projektin aikana tapahtuu usein muutoksia, minkä vuoksi myös kaikki lisäykset ja muutokset tulisi tehdä kirjallisesti. Suullisiin sopimuksiin liittyy näyttövaikeuksia, ja pelkän suullisen sopimuksen perusteella on usein hankalaa luotettavasti osoittaa, mitä osapuolet ovat tosiasiallisesti sopineet.⁵⁹

Rakennusurakassa urakoitsija sitoutuu korjausrakentamiseen tai rakentamaan rakennuksen tai sen yhteyteen kuuluvan kiinteän rakennelman. Jäljempänä kappaleessa 3.5.2 kuvataan tarkemmin rakennusurakkaa. Taloelementtien kaupassa on tavanomaisesti kyse elementtien muodostamasta rakennuksesta tai sen yhteyteen kuuluvasta kiinteästä rakennelmasta. Arkikielessä puhutaan usein talopaketista tai valmistalosta, mutta elementtitoimitus voi tarkoittaa myös edellisistä poikkeavaa elementtitoimitusta.

Esimerkiksi Vantaan KO:n ratkaisussa L 08/3906 oli kyse ontelolaattoihin liittyvästä riidasta. Ontelolaattojen toimitushinnaksi oli sovittu 3.790 euroa.⁶⁰ Sopimuksen hinnalla ei tässä kohdalla ole merkitystä, vaan asiassa ratkaisevaa on toimituksen sisältö. Elementtien kauppoihin sovelletaan aina KSL 9 lukua, kuten Vantaan KO sekä Helsingin HO S 09/124 olivat tehneet⁶¹.

Kappaleessa 3.5.3 määritellään tarkemmin elementin käsitettä.

KSL 9:32 §:ssä säädetään, että KL:a sovelletaan ”luvussa tarkoitettuun elementtien kauppaan siltä osin kuin tämän lain säännöksistä ei johdu muuta”. Samassa yhteydessä on rajattu tiettyjä KL:n pykälää soveltamisen ulkopuolelle kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisissä elementtien kaupoissa.

⁵⁸ HE 180/2021 vp, s. 18.

⁵⁹ Ämmälä 1996, s. 4, 23.

⁶⁰ Vantaan KO L 08/3906, s. 1.

⁶¹ Helsingin HO S 09/124, s. 3.

Pääasiassa KL kuitenkin soveltuu sovellettavaksi elementtien kauppoihin. Sen sijaan KL:ssa on erikseen rajattu soveltamisalan ulkopuolelle 1:2.1 §:ssä sopimukset:

”[...] rakennuksen taikka muun maalla tai vedessä olevan kiinteän laitoksen tai rakennelman rakentamisesta” ja 2 mom. 2 k. sopimukset ” jonka mukaan tavaran toimittajan on myös suoritettava työtä tai muu palvelus, jos palvelus muodostaa pääosan hänen velvollisuuksistaan.”

Ensimmäinen kohta rajaa ulkopuolelle kokonaisrakennusurakat ja toinen kohta pääsääntöisesti osarakennusurakat. Kauppalaan hyödynnettävyys rakennusalan urakkeihin jää siten vaille merkitystä.

Rajanvetoa voidaan joutua myös joskus tekemään KSL 5 ja KSL 9 lukujen välillä, sillä yksittäiset rakennusosat kuuluvat KSL 5 luvun soveltamisalaan tavaran kauppana. Se tarkoittaa, että mikäli kuluttaja ostaa ikkunat siten, etteivät ne ole osa taloelementtien kauppaa, sovelletaan kauppaan KSL 5 lukua. Mikäli taas ikkunat ovat osa taloelementtien toimitusta eli valmiissa seinissä mukana, sovelletaan KSL 9 lukua. Vaikka KSL 5 ja KSL 9 luvut ovat pitkälti samankaltaisia, on KSL 9 luvussa on kuitenkin KSL 5 lukuun nähden täydentäviä säännöksiä esimerkiksi purkuun liittyen. Hallituksen esityksessä (HE) on nostettu esille se seikka, että eri elementtitoimittajien elementit eivät ole yhteensopivia, eivätkä välttämättä edes yhteensovitettavissa ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Siitä johdun sopimuksen purkaminen kesken toimituksen vaatii erilaista lähestymistapaa, kuin irtaimen kaupan purkaminen yleisesti ottaen, siten KSL 9 luku vähentää tulkintaongelmien syntymistä.⁶²

Toisinaan rakennustöihin sovellettavat KSL:n säännökset voivat aiheuttaa epäselvyyttä, kuten Vaasan HO:n 8.6.2002 antamasta ratkaisusta S01/505 käy ilmi.

Asiassa oli kyse siitä, mitä KSL:n lukua sovelletaan sopimukseen lattialaattojen toimittamisesta ja asennuksesta. Kantajat pitivät asennusta kuluttajakauppana ja vastaajat taloelementtien kauppana. Keskeisin kysymys oli, voidaanko lattialaattoja pitää elementteinä. KO oli hakenut tulkinta-apua HE:stä ja päätenyt ratkaisussaan pitämään lattialaattoja ja niiden asennusta taloelementtien kauppana, koska laattojen asentaminen oli tapahtunut suhteellisen vähäisellä työstämisellä. HO oli päätenyt päinvastaiseen lopputulokseen ja katsonut, ettei laattoja ole mitoitettu kyseistä asennustyötä varten ja siten sovellettavaksi tulee KSL:n 5 luku.⁶³

HO:n päätöstä asiassa voitaneen pitää perustellumpana. Lattialaatat olisi tullut toimittaa siten, että ne olisivat pääasiassa olleet asennettavissa ilman merkittävää lisätyöstöä. Käytännössä tämä on

⁶² HE 360/1992 vp, s. 33, 109.

⁶³ Ämmälä 2006, s. 261–263.

kuitenkin vakiomittaisten laattojen osalta harvoin mahdollista. Mikäli tila olisi ollut muodoltaan säännömukainen, esimerkiksi neliömäinen, ja laatat olisi voitu latoa paikoilleen ilman leikkaamista tai muuta työstöä, HO olisi mahdollisesti päätenyt KO:n kanssa samaan lopputulokseen. Tällainen tulkinta ei vaikuttaisi kuitenkaan vastaavan lain alkuperäistä tarkoitusta.

KKO:n ratkaisussa 2015:24 osapuolten sopimussuhteeseen sovellettiin KSL 5 lukua, kun omakotitalon peruskorjauksen yhteydessä oli asennettu lämmitysjärjestelmäksi ilma-vesilämpöpumppu ja energiavaraaja. Toimeksiantaja oli tilannut elinkeinoharjoittajalta laiteyhdistelmän, jonka joku toinen oli asentanut. Jälkikäteen havaittiin, ettei laitteessa on KSL:n mukainen virhe, jonka perusteella kauppa oli purettu.⁶⁴

Mikäli myyjäliike olisi suorittanut asennuksen samassa yhteydessä, ei KSL 5 luku olisi tullut tapauksessa sovellettavaksi. vaan arviointi olisi tehty 8- ja 9-lukujen välillä. Myös KSL 8- ja 9-lukujen välinen rajanveto on epäselvää.

Itä-Suomen HO on valituksen johdosta ratkaissut asian S 17/862 ja hyväksynyt KO:n perustelut sovellettavien säännösten osalta ratkaisussaan⁶⁵. Asiassa oli kyse siitä, että työn vähimmäiskokonaiskulu (19.000 euroa) oli merkittävä, kiinteää hintaa ei ollut sovittu, eikä hinta-arviotakaan annettu. Etelä-Karjalan KO on alimpana oikeusasteena päätenyt pitämään soveltuvampana KSL 9-lukua. KSL 9-luvussa ei ole huomioitu tilannetta, jossa urakkasopimusta ei ole laadittu, eikä kiinteää hintaa sovittu. Oikeusohjeeksi katsottiin, että sellaisissa tilanteissa voidaan soveltaa KSL 8-luvun 23 §:ää, jossa on säädetty sen varalta, ettei hintaa ei ole sovittu. Tällöin tilaajan maksettavaksi tulee kohtuullinen hinta, jossa huomioidaan ”palveluksen sisältö, laajuus, laatu, taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa, sopimuksentekoajan kohdan käypä hinta tai hinnan laskemistapa sekä muut olosuhteet.” Perusteluissaan KO on lausunut, että on järkevää soveltaa samaa ohjaavaa periaatetta myös taloudellisista merkittävimmässä rakennustöissä. Kohtuullisen hinnan vaatimus on lähtökohtaisesti molempien osapuolien etu ristiriitatilanteessa.⁶⁶

Taloudellisen merkityksen vuoksi niin KO, kuin HO pitivät KSL 9 lukua soveltuvampana. Lähtökohtaisesti KSL 9:23 §:n mukaisesti edellä kuvattua tilannetta ei pitäisi syntyä. Mikäli kiinteän hinnan sopiminen on laiminlyöty, on asia kuitenkin ratkaistava ja soveltuva oikeusohje löydettävä.

⁶⁴ KKO 2015:24, kohdat 1, 5, 6, 20–24.

⁶⁵ Itä-Suomen HO S 17/862, s. 2–3.

⁶⁶ Etelä-Karjalan KO L 16/2909, s. 15–18.

Rajanvetoa on jouduttu arvioimaan myös Länsi-Uudenmaan KO:n ratkaisussa L 17/10691, jossa KO on soveltanut osapuolten sopimussuhteeseen KSL 9 lukua. Helsingin HO:lle (S 19/1106) toimitetussa valituksessa toimeksisaaja on vedonnut siihen, että KO:n valmisteluistunnossa olisi sovittu KSL 8-luvun soveltamisesta osapuolten sopimussuhteessa. HO on todennut perusteluissaan, ettei sillä, mitä asianosaiset ovat sopineet asian valmistelussa sovellettavasta laista, ole lain soveltamisen kannalta merkitystä, sillä tuomioistuin soveltaa lakia viran puolesta. Myös tässä asiassa KO ja HO ovat olleet yksimielisiä sopimussuhteeseen sovellettavasta laista.⁶⁷

2.4.2 Reklamaatiovelvollisuus

Jotta tilaajalla on oikeus vedota toimeksisaajan suorituksen virheeseen, tulee tälle ilmoittaa virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun tilaaja havaitsi virheen tai tämän olisi pitänyt se havaita. Toimeksisaajan sijaan virheestä voi ilmoittaa myös toimeksisaajan lukuun sopimuksen välittäneelle elinkeinoharjoittajalle taikka taholle, joka on sitoutunut suorituksessa olevan virheen oikaisemiseen tai muutoin ottanut vastattavakseen suorituksen ominaisuuksista. Kuluttajalla on edellisestä poiketen oikeus vedota virheeseen myöhemminkin, mikäli toimeksisaaja tai tämän sijaan tuleva taho on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Oikeus säilyy myös silloin, jos virhe johtuu siitä, että suoritus ei ominaisuuksiltaan vastaa vaatimuksia, jotka on asetettu kuluttajaturvallisuuksilain tai muiden terveyden ja omaisuuden suojelemista koskevien sääntöjen tai määräysten perusteella, tai jos virhe perustuu siihen, että suoritus on muulla tavoin terveydelle tai omaisuudelle vaarallinen.⁶⁸

Mitään yksiselitteistä vastausta ei ole siihen, milloin tilaajan olisi pitänyt havaita virhe, vaan arviointi on aina tapauskohtaista ja riippuu olosuhteista. Kyseisen luvun soveltamisalaan kuuluvia virheitä voi olla vaikea havaita ei-ammattilaisen toimesta, ja virheen selvittäminen voi edellyttää laajoja lisätutkimuksia. Lisäksi virheet saattavat ilmetä vasta pidemmän ajan kuluttua. KSL 9 luvun soveltamisalaan sisältyvissä sopimuksissa on tarkoitettu käytettäväksi RYS-9 1998 -sopimusehtoja, joissa kohtuulliseksi reklamaatioajaksi on arvioitu lähtökohtaisesti 14 päivää. Reklamaatioilmoituksen tekemistä ei siten kannata viivyttää virheen havaittuaan. Toisaalta, jos virhe on vaikeasti havaittava, tilaajalta ei voida edellyttää sen havaitsemista tai ymmärtämistä välittömästi, mikä luonnollisesti pidentää reklamaatioaikaa.⁶⁹ Käytännössä tarkastelluissa oikeustapauksissa virheestä ilmoitettiin

⁶⁷ Ks. tarkemmin Länsi-Uudenmaan KO L 17/10691 s. 42–43, Helsingin HO S 19/1106, s. 6–7.

⁶⁸ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 230.

⁶⁹ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 230–233.

harvoin 14 päivän kuluessa, juuri siitä syystä, että virheen selvittäminen vaati usein lisäselvityksiä ja aikaa.

Lain esitöiden mukaan lähtökohtana olisi, ettei kuluttajan asemassa olevan osapuolen velvollisuudeksi voida asettaa KL:n 31 §:n mukaista, luovutuksen yhteydessä tapahtuvaa tavaran tarkastusvelvollisuutta sillä uhalla, että laiminlyönnin seurauksena kuluttaja menettäisi oikeuden vedota virheeseen. Tilaajan kannalta toki olisi järkevää tarkastaa tavaran kunto aina luovutuksen yhteydessä ja reklamoida mahdolliset kuljetusvauriot heti. Lain esitöissä todetaan elementtien osalta, ettei ”myöskään olisi estettä sille, että toimeksisaaja nimenomaisesti kehottaisi tilaajaa tarkastamaan elementit luovutuksen yhteydessä”.⁷⁰ *Luukkonen Yli-Rahnasto* on pitänyt näkökulmaa mielenkiintoisena, koska KSL:ssä ei säädetä erityisestä tarkastusvelvollisuudesta elementtien toimittamisen yhteydessä. KSL on puolestaan pakottavaa oikeutta kuluttajan hyväksi, jolloin on ihan aiheellista kysyä, mitä seuraisi tarkastuskehotuksen noudattamatta jättämisestä vai seuraisiko siitä mitään.⁷¹

Tässä yhteydessä myös herää kysymys, että miten tilanne muuttuisi, jos kuluttaja olisi kehotuksesta tarkastanut tavaran luovutuksen yhteydessä ja hyväksynyt sen, mutta myöhemmin kävisikin ilmi, ettei kuluttajan osaaminen ja ymmärrys ole riittänyt arvioimaan tilannetta, ja elementtien kuljetusvaurio on jäänyt havaitsematta. Näkyvien virheiden osalta voitaisiin mahdollisesti katsoa kuluttajan menettäneen oikeutensa vedota virheeseen, mutta piilevien virheiden osalta asia olisi todennäköisesti toinen.

KSL 9 luvussa ei ole erikseen säädetty virheellisyyden määräävästä ajankohdasta, vaan siinä noudatetaan, mitä 5 luvun 15, 15 a tai 15 b §:ssä säädetään. KSL 5:15.1 §:n perusteella myyjä vastaa sellaisestakin virheestä, joka on ollut tavaran luovutushetkellä, mutta ilmenee vasta myöhemmin. 15:2 §:n mukaan virheen oletetaan olleen olemassa jo luovutushetkellä, jos se ilmenee vuoden kuluessa tästä hetkestä.

Vantaan KO käsitellyt asian L 14/6494, jossa vastaajana ollut tilaaja on työn vastaanottamisen jälkeen jättänyt kaksi laskua maksamatta, eikä häntä ole tavoitettu vastaanottokatselmuksen järjestämiseksi toistuvista yrityksistä huolimatta. Tilaaja on reklamoinut virheestä ensimmäistä kertaa vasta kanteeseen vastatessaan noin viisi kuukautta työn luovuttamisen jälkeen. KO on katsonut, ettei reklamaatiota ei ole tehty kohtuullisessa ajassa ja siten tilaaja on

⁷⁰ HE 360/1992 vp, s. 119.

⁷¹ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 231.

menettänyt oikeutensa vedota väitettyihin virheisiin. HO ei ole muuttanut KO:n päätöstä tältä osin.⁷²

Myös KRIL on käsitellyt reklamaation kohtuullisen ajan vaatimusta ja todennut päätöksessään D/4245/37/2020, että oikeuskäytännössä kohtuullisena reklamointiaikana on pidetty enintään n. kuuden kuukauden aikaa. Käsitellyssä tapauksessa virheestä oli reklamoitu n. 14 kk kuluttua, ja lautakunta on katsonut tilaajan laiminlyöneen reklamointivelvollisuutensa kohtuullisessa ajassa.⁷³

Reklamaatiovelvollisuudesta rakennusurakan edetessä ei säädetä tarkemmin KSL 9 luvussa, eikä lain esitöissä. On myös mahdollista, että tilaaja ei asu samassa maassa, eikä käy kohteessa ennen luovutusta. Useimmiten tilaaja seuraa ainakin jossain määrin työn etenemistä. Reklamaation alkamisajan kohta voi siis vaihdella hieman tilanteesta riippuen. Virheen ollessa kuitenkin ilmeisen selvä tilaajalle, kuten esimerkiksi valkoisten laattojen ollessa mustia tai materiaalin olevan täysin tilatusta poikkeava, alkaa reklamaatioaika kulua, vaikka työurakka olisi muutoin vielä kesken ja luovuttamatta.⁷⁴

2.4.3 Viivästys

KSL 9:4.1 §:n mukaan elementtitoimitus tai rakennusurakka on luovutettava tilaajalle ennalta sovituna ajankohtana tai mikäli luovutuksen ajankohdasta ei ole erikseen sovittu, tulee luovutuksen tapahtua sopimuksentekoon nähden kohtuullisessa ajassa. Toimeksisaajan viivästyessä, tilaajalla on käytössään vaihtoehtoisia oikeussuojakeinoja. Hän saa pidättyä maksusta (KSL 9:7), vaatia sopimuksen täyttämistä (KSL 9:8) tai purkaa sopimuksen (KSL 9:10). Tilaaja ei kuitenkaan voi mielivaltaisesti valita edellä mainituista vaihtoehdoista, vaan keinon tulee olla oikeassa suhteessa viivästyksen aiheuttamaan haittaan.

KSL 9:11 §:n mukaan tilaajalla on oikeus vahingonkorvaukseen viivästyksen vuoksi kärsimästään vahingosta, ellei toimeksisaaja osoita viivästyksen johtuneen tämän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolisesta esteestä, jota hänen ei sopimuksentekohetkellä kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon, ja josta johtuvia seurauksia ei olisi myöskään voinut kohtuudella välttää eikä voittaa. Sama pätee, jos viivästys johtuu toimeksisaajan apunaan käyttämästä henkilöstä tai tavarantoimittajasta. Edellisistä johtuvista esteistä ja niiden vaikutuksista on ilmoitettava viipymättä tilaajalle. Mikäli toimeksisaaja laiminlyö ilmoittamisen, on tilaajalla oikeus vahingonkorvaukseen, joka olisi ollut

⁷² Vantaan KO L 14/6494 s. 2, 7–8, Helsingin HO S 15/1138 s. 8.

⁷³ KRIL D/4245/37/2020, s. 7.

⁷⁴ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 231.

vältettävissä ajoissa tehtävän ilmoituksen johdosta. Välilliset vahingot toimeksisaaja on velvollinen korvaamaan vain, jos viivästys johtuu hänen puolellaan olevasta huolimattomuudesta. Oikeus korvaukseen on myös tilaajan lisäksi hänen perheenjäsenellään, joka kärsii vahinkoa viivästyksen vuoksi.

Mikäli toimeksisaaja viivästyy, eivätkä elementit ole luovutettavissa sopimuksen mukaisena ajankohdana, tilaajalla on oikeus lykätä maksua siihen asti, kunnes luovutus tapahtuu. Jos viivästys koskee vain osaa toimituksesta, tilaajalla ei kuitenkaan ole oikeutta pidättää maksua enemmän, kuin mitä on selvästi tarpeen viivästyksen perusteella oikeutettuihin vaatimuksiin nähden. Luovutuksen tapahduttuakin tilaajalla on oikeus olla maksamatta sitä osaa hinnasta, mikä on tarpeen pidättää viivästyskorvauksen turvaamiseksi. Arvioitaessa pidätettävän kauppahinnan osuutta, on huomioitava viivästyksen kokonaisvaikutus, eikä viivästyneen toimituksen hinnan osaa voida laskennallisesti suoraan suhteuttaa kokonaishinnasta.⁷⁵

KSL 9:7.3 §:n mukaan edellä sanottua maksunpidätystä sovelletaan myös enakkoviivästys -tilanteissa eli tilanteissa, joissa on perustelua olettaa olennaista viivästystä elementtien tai urakan luovutuksen suhteen ja sopimuksen mukainen maksu eräännyy maksettavaksi ennen luovutusta. KSL 9 luvussa tarkoitettuun osa- tai kokonaisurakkasuoritukseen, joka ei etene sopimuksen mukaisessa aikataulussa, sovelletaan myös viivästys- ja enakkoviivästys -tilanteissa mahdollisuutta pidättyä maksusta edellä kerrotuin tavoin.⁷⁶

Tilaajan oikeudesta vaatia sopimuksen täyttämistä on säädetty samoin edellytyksin kuin KSL 5 luvun 8 §:n tavarankaupassa. Luovutuksen viivästyessä tilaaja voi vaatia toimeksisaajaa täyttämään sopimuksen. Toimeksisaaja ei ole velvollinen täyttämään sopimusta, mikäli ilmenee ylivoimainen este, jota sen on mahdoton voittaa, tai jos sopimuksen täyttäminen vaatisi sellaisia uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna tilaajan sopimuksen täyttämistä saamaan hyötyyn nähden. Mikäli este tai kohtuuttomuus lakkaa kohtuullisessa ajassa, voi tilaaja edelleen vaatia toimeksisaajaa täyttämään sopimuksen. Vaatimus sopimuksen täyttämistä tulee tehdä kohtuullisessa ajassa tai menettää oikeutensa vaatia sitä.

Elementit valmistetaan tavallisesti tilaajakohtaisten vaatimusten ja toiveiden mukaisesti, minkä vuoksi niitä ei pääsääntöisesti voida käyttää muiden asiakkaiden toimituksissa ilman huomattavaa tappiota toimeksisaajalle. Sopimuksen purkaminen aiheuttaisi tällöin toimeksisaajalle keskimääräistä

⁷⁵ Ks. pidätyksestä Hemmo – Hoppu 2006, luku 8 – Suorituksesta pidättyminen ja pidätysoikeus.

⁷⁶ Ämmälä 2006, s. 266.

suuremman vahingon. Lisäksi, mikäli elementtien asentaminen on jo aloitettu, voi korvaavien elementtien hankkiminen toiselta toimittajalta osoittautua käytännössä mahdottomaksi tai ainakin huomattavan vaikeaksi. Näistä syistä johtuen, sopimuksen purkaminen toimeksisaajan viivästyksen perusteella on mahdollista välittömästi vain silloin, kun viivästys aiheuttaa tilaajalle olennaista haittaa.⁷⁷

Muussa tapauksessa sopimus voidaan purkaa vasta, kun viivästys on kestänyt yli 60 päivää, edellyttäen lisäksi, että toimeksisaajalle aiheutuisi elementtien käyttämättömyydestä huomattavaa taloudellista tappiota. Pelkkä vähäinen tappio ei ole riittävä syy soveltaa 60 päivän määräaika.⁷⁸ Tilaajalla on kuitenkin oikeus purkaa sopimus ennen 60 päivän määräajan täyttymistä, mikäli viivästyksestä aiheutuisi hänelle kohtuuton tilanne. Esimerkiksi tilanne, jossa rakennushankkeen rahoitus vaarantuisi asunnonvaihtojärjestelyjen epäonnistumisen vuoksi, voi muodostaa tällaisen kohtuuttomuusperusteen.⁷⁹

Puolestaan sellaiseen elementtiin, joka on helposti korvattavissa, sovelletaan KSL 5:9 §:n purkuoikeutta samoin edellytyksin. Tilaajan on annettava toimeksisaajalle kohtuullinen lisäaika, ja jos sen aikana toimeksisaaja ei ole toimittanut elementtiä, saa tilaaja purkaa kaupan. Lisäajan aikana tilaaja saa purkaa kaupan vain, jos toimeksisaaja kieltäytyy toimittamasta elementtiä annetun lisäajan kuluessa. Tilaaja voi purkaa kaupan myös antamatta lisäaika, mikäli myyjä on kieltäytynyt toimittamasta tavaraa, sopimuksen tekemiseen liittyvät olosuhteet huomioiden luovutus sovittuna toimitushetkenä on olennainen; esimerkiksi hääpuvun luovutus ennen hääpäivää tai tilaaja on jo ennen sopimuksen tekemistä informoinut toimeksisaajaa luovutushetken olennaisuudesta.

KSL 9:9 §:n perusteella tilaajalla on oikeus vakiokorvaukseen ilman, että tämän pitäisi esittää näyttöä aiheutuneesta vahingosta tai vahingon suuruudesta. Vakiokorvauksen määrä on ensimmäisen viivästyskuukauden jokaiselta alkaneelta viivästysviikolta 0,5 prosenttia vastaavasta osasta hintaa ja sen jälkeen kultakin alkaneelta viivästysviikolta 1 prosentti vastaavasta osasta hintaa. Mikäli yksittäisten elementtien luovutuksen viivästyminen aiheuttaa viivästyksiä myös muiden elementtien asennuksessa, määräytyy viivästyksestä maksettava vakiokorvaus sen hintaan sisältyvän osuuden perusteella, johon kyseiset elementit sekä niiden asennustyö sisältyvät, edellyttäen että asennus kuuluu toimeksisaajan velvollisuuksiin. Vakiokorvaukselle on asetettu enimmäismäärä ja se on 10 prosenttia 1 tai 2 momentissa tarkoitettusta hinnanosasta. Tilaajalla on kuitenkin edellä mainitun säännösten estämättä oikeus KSL 9:11 §:n nojalla saada vahingostaan vakiokorvauksen ylittävä korvaus, jota

⁷⁷ Tilaajan on kyettävä tarvittaessa esittämään näyttöä olennaisesta haitasta juuri hänelle ja arvioinnin perusteena käytetään objektiivisuutta. Ks. HE 360/1992 s. 114–115.

⁷⁸ HE 360/1992 s. 114.

⁷⁹ Ämmälä 2006, s. 267.

toimeksisaajalla ei ole.⁸⁰ KSL 9:9 §:n 4 momentin mukaan toimeksisaajalla ei ole velvollisuutta maksaa vakiokorvausta, jos tämän suoritusta kohtaa KSL 9:11 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu este.

Turun HO:n ratkaisun S 14/2019 mukaan viivästyssakon saamisen edellytyksenä ei katsottu olleen reklamaatiovaatimus. Asiassa oli kyse myös viivästyssakon suuruudesta, josta oli sovittu osapuolten kesken KSL:sta poikkeavasti. Osapuolten välisessä sopimuksessa oli käytetty YSE 1998 -sopimusehtoja ja viivästyssakoksi oli sovittu 100 euroa kultakin työpäivältä valmistumiseen saakka. Koska YSE 1998 -ehtojen nojalla sovittu viivästyssakko ei poikkea KSL:sta toimeksiantajan vahingoksi, määrättiin viivästyssakko sopimuksen mukaisesti.⁸¹

Maksuajasta sopijapuolten on mahdollista sopia sopimusvapauden mukaisesti haluamallaan tavalla. Yleisen velvoiteoikeudellisen periaatteen mukaan toimeksisaajalle syntyy saamisoikeus eli velkojan asema, kun saamisoikeuden perusteena ollut suoritus on täytetty ja vastaavasti suoritukseen velvoitusta tulee velallinen.⁸² KSL 9:25 §:n mukaan tilanteissa, joissa suoritus on täytetty ja tilaajalla on ollut kohtuullinen aika tarkastaa suoritus, on tilaajan maksettava toimeksisaajalle maksu tämän sitä vaatiessa. Jos maksuajankohdasta on erikseen sovittu, eräännyy maksu eräpäivän mukaisesti. Sopimuksin on myös mahdollista sopia ennakkomaksusta, mutta tällöin:

”[...] toimeksisaajan on asetettava tilaajalle ennakkomaksun turvaava vakuus, jonka on oltava voimassa, kunnes toimeksisaajan suorituksen arvo vastaa vähintään ennakkomaksun määrää.”

Silloin kun toimeksisaaja purkaa sopimuksen tilaajan maksuviivästyksen vuoksi, on tällä oikeus korvaukseen KSL 31 §:n mukaan niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista hän todennäköisesti ei voi hyötyä muulla tavalla. Näitä kustannuksia voivat olla esimerkiksi työ- tai materiaalikustannukset, jotka on ehditty valmistella kyseistä tilaajaa varten, eikä niitä voi hyödyntää muiden sopimusten yhteydessä. Tällaisia tilaajan viivästyksestä johtuvia kuluja voivat olla myös kuljetus-, varastointi- tai suojauskustannukset sekä vakuutusmenot.⁸³ Lisäksi toimeksisaajalla on KSL 9:28 §:n mukaisesti oikeus viivästyskorkoon korkolain mukaisesti.

⁸⁰ Peltonen – Määttä 2015, s. 413–414.

⁸¹ Turun HO S 14/2019, s. 3.

⁸² Hoppu – Hoppu 2016, s. 217–218; 315–316.

⁸³ Ämmälä 2006, s. 276.

2.4.4 Tilauksen peruuttaminen

Kuluttajalla ei ole yleistä peruuttamisoikeutta tekemäänsä sopimukseen⁸⁴. Jos tilaaja kuitenkin peruuttaa KSL 9:26.1 §:n nojalla elementtitoimitussopimuksen ennen, kuin toimeksisaaja on luovuttanut tilauksen kohteena olevat elementit, ei toimeksisaajalla ole oikeutta pysyä sopimuksessa. Toimeksisaaja ei siten voi toimittaa elementtejä ja vaatia maksua. Sen sijaan toimeksisaajalla on oikeus vahingonkorvaukseen KSL 9:30 §:n mukaisesti, mutta toimeksisaajan velvollisuutena on myös vahingon rajoittaminen. Siten toimeksisaajan on keskeytettävä kaikki kyseisen sopimuksen täyttämiseksi meneillään olevat työt. Mikäli peruutus koskee ainoastaan urakkaa tai elementtitoimitukseen liittyvää asennusta tai toimituksensaajan suoritukseen liittyvää palvelusta, sovelletaan KSL 9:26.2 §:n nojalla KSL 8:26 ja 8:30 §:en säädöksiä, jotka poikkeavat hieman KSL 9:30 §:n säädöksestä. Toimeksisaajalla on oikeus vastikkeeseen jo suoritettun palveluksen osalta sekä toimenpiteistä, jotka ovat sopimuksen peruutuksesta huolimatta suoritettava.⁸⁵

KSL 9:30 §:n mukaan, jos toimeksisaaja purkaa sopimuksen tilaajan maksuviivästyksen takia tai peruuttaa tilauksen 26:1 §:n säädetyllä tavalla, toimeksisaajalla on oikeus saada korvausta niistä erityisistä kuluista, jotka ovat syntyneet sopimuksen tekemisestä ja toteuttamisesta ja joita hän todennäköisesti ei voi hyödyntää muuten. Lisäksi toimeksisaajalla on oikeus korvaukseen sopimuksen purkamisen tai peruutuksen vuoksi aiheutuvista erityisistä kustannuksista. Tällaisiksi kustannuksiksi voidaan lukea esimerkiksi elementtien materiaali- ja työkustannukset, joita ei voida hyödyntää muiden sopimusten toteuttamisessa, sekä menot, jotka aiheutuvat sopimusta edeltäneestä tarjousmenettelystä, kustannuslaskelman laatimisesta ja tilauksen edellyttämästä suunnittelutyöstä.⁸⁶

Muusta vahingosta toimeksisaaja voi saada vahingonkorvausta kohtuullisessa määrin. Muulla vahingolla tarkoitetaan tässä yhteydessä saamatta jäänyttä voittoa. Korvauksen suuruutta arvioitaessa otetaan huomioon sovittu hinta, sopimuksen purkamisen tai peruutuksen ajankohta, sopimuksen täyttämiseksi tehdyt toimenpiteet sekä muut asiaan vaikuttavat seikat. Toimeksisaajalla ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos maksuviivästyks tai peruuttaminen johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytymisestä tai muusta vastaavasta esteestä, jota tilaaja ei voi kohtuudella välttää eikä voittaa. Jos sopimuksessa on sovittu, että tilaajan maksettavaksi tuleva korvaus määräytyy kaavamaisesti tiettyinä osuutena hinnasta – esimerkiksi prosenttiosuutena tai muun vakiooperusteen mukaan – on ehto pätevä, kunhan sovittu korvaus on kohtuullinen. Huomioon on

⁸⁴ Hemmo – Hoppu 2006, luku 12 – sopimuksen peruuttaminen.

⁸⁵ Ämmälä 2006, s. 274–275.

⁸⁶ HE 360/1992 vp, s. 125.

otettava sopimuksen purkamisesta tai peruuttamisesta tavanomaisesti aiheutuva vahinko sekä KSL 9:30 §:n 1–3 momentin säännökset.⁸⁷

Korvattavat erät voivat käsittää esimerkiksi sellaiset materiaalit, jotka on jo hankittu, mutta joita ei voida hyödyntää muissa työkohteissa. Tämän lisäksi korvattavaksi voi tulla työvälineiden ja materiaalien siirtokustannukset, sopimuksen täyttämistä varten laaditut asiakirjat, sopimuksesta aiheutuneet yleiskulut sekä mahdollisesti menetetty voitto. Korvausvaatimusten on kuitenkin oltava kohtuullisia erityisesti yleiskulujen ja saamatta jääneen voiton osalta. Menetetyn voiton arviointiin vaikuttavat muun muassa työn kokonaishinta ja peruutuksen ajankohta; mitä lähempänä sovittua toteutusajankohtaa peruutus tapahtuu, sitä todennäköisempää on, ettei elinkeinoharjoittaja ehdi hankkia uutta toimeksiantoa tilalle, mikä voi johtaa suurempaan vahingonkorvausvastuuseen.

Elinkeinoharjoittajalla on näyttövelvollisuus aiheutuneen vahingon määrästä, ja vaatimusten tulee perustua todellisiin, konkreettisesti osoitettavissa oleviin kustannuksiin. Tilanteessa sovelletaan yleistä rikastumiskieltoa, minkä mukaan toimeksisaaja ei saa hyötyä perusteettomasti peruuntuneesta sopimuksesta. Vahingonkorvauksen määrä arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Täyden korvauksen periaatetta voidaan soveltaa erityisesti silloin, kun elinkeinoharjoittajan kuluttajalle valmistama tuote – kuten esimerkiksi mittatilaustyönä valmistetut keittiökaapistot – jäävät käyttökelvottomaksi sopimuksen peruuntuessa. Tällöin kuluttajalla on kuitenkin oikeus saada valmistettu tuote itselleen. Mikäli peruutus johtuu ylivoimaisesta esteestä, kulujen korvaaminen ei kaikilta osin tule kyseeseen.⁸⁸

Ratkaisussa KRIL 1278/37/2007 kuluttajat olivat peruuttaneet laajan pesuhuoneremontin sovittuun aloitusajankohtaan nähden myöhään. Kuluttajat katsoivat, että käsirahan olisi pitänyt riittää vahingonkorvaukseksi. Lautakunta suositti kuluttajia korvaamaan urakoitsijalle käsirahan ylittävän vahingon määrän erittäin myöhäisen peruutuksen takia.⁸⁹

2.4.5 Suorituksen virhe

KSL 9:13 §:n yleinen virhesäännös on vastaava KSL 5 ja 8 lukujen vastaavien virhesäännösten kanssa⁹⁰. KSL:n 9:13 §:ssä virhettä ei ole suoraan määritelty, vaan se on ilmaistu seuraavasti:

⁸⁷ Ämmälä 2006, s. 276.

⁸⁸ Saine – Maso 2011, s. 52.

⁸⁹ Ks. tarkemmin Saine – Maso 2011, s. 52.

⁹⁰ HE 360/1992 vp, s.117.

”Toimeksisaajan suorituksessa on virhe, jos se ei sisällöltään, laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Toimeksisaajan suorituksessa on virhe myös, jos:

- 1) se ei vastaa luovutusajankohtana voimassa olleissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja taikka hyvään rakentamistapaan sisältyviä vaatimuksia;
- 2) siitä aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
- 3) elementtien asennusta tai urakkaa taikka muuta toimeksisaajan velvollisuuksiin kuuluvaa tehtävää ei ole suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
- 4) elementtejä ei ole pakattu tai muuten suojattu asianmukaisesti, milloin se on tarpeen elementtien kuljettamista tai säilyttämistä varten; tai
- 5) suoritus ei muuten vastaa sitä, mitä kuluttajalla yleensä on sellaisen sopimuksen yhteydessä perusteltua aihetta olettaa.”

Huomionarvoista on, että suorituksen virhe voi johtua kumman tahansa sopimusosapuolen toiminnasta tai laiminlyönnistä. Mikäli kuluttaja ottaa vastuulleen työn organisoinnin tai siihen liittyviä osatehtäviä, hänen on huomioitava myötävaikutusvelvollisuutensa sopimuksen toteuttamisessa. Ellei osapuolten välillä ole toisin sovittu, kuluttajan vastuulle jää muun muassa tarvittavien lupien hankkiminen, sovittujen materiaalien toimittaminen, esteetön pääsy työkohteeseen sekä työtilan asianmukainen valmistelu suorituksen aloittamista varten.⁹¹

KSL 9:14.3 §:n perusteella suorituksessa katsotaan olevan virhe:

”[...] jos sen yhteydessä ei luovuteta tilaajalle elementtien säilytystä, asentamista, käyttöä tai hoitoa varten tarpeellisia ohjeita taikka jos toimeksisaaja on muuten laiminlyönyt antaa tilaajalle tiedon sellaisesta 1 momentissa tarkoitettusta seikasta, josta hänen olisi pitänyt olla selvillä ja josta tilaaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.”

Virhe on myös silloin, jos toimeksisaaja on laiminlyönyt tiedoksiantovelvollisuutensa sellaisesta KSL 9:14.1 §:ssä tarkoitettusta asiasta, josta tämän olisi pitänyt tietää ja josta tilaaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Edellytyksenä virhevastuulle on, että suorituksen yhteydessä on jätetty antamatta tarpeellisia tietoja. Silloin kun joku muu suorittaa elementtien asennuksen toimeksiantajan

⁹¹ Ämmälä 2006, s. 129–130.

lukuun, ei tietoja eikä ohjeita ole tarpeellista antaa kuluttajalle⁹². Tämä säännös koskee siis tilannetta, jossa kuluttaja vastaa itse asennuksesta.

Suorituksen virheen arvioiminen ei ole aina aivan yksinkertaista, sillä kuluttajalla ja elinkeinoharjoittajalla voi olla hyvin erilainen käsitys virheellisestä suorituksesta. Suorituksen virhettä arvioitaessa lähtökohtana on työn suorittaminen ammattitaitoisesti ja huolellisesti. HE:ssä on käytetty ammattitaitovaatimuksen määrittämiseksi silloisen kuluttajavalituslautakunnan linjauksia. Ensinnäkään elinkeinoharjoittajan ei tule ottaa vastaan toimeksiantoa, johon tällä ei ole ammatillisia, eikä teknisiä edellytyksiä. Toiseksi on määritelty, että työn suoritustavan tulee olla kaikin puolin asianmukainen. Sen edellytyksenä on, että työmenetelmä on tarkoituksenmukainen ja kustannustehokas työkohteeseen nähden, valitut materiaalit soveltuvat käyttötarkoitukseensa, käytettävät materiaalit ja tarvikkeet ovat virheettömiä ja niitä varataan vain normaalin hukkaprocentin sisältävä määrä. Lisäksi työn lopputuloksen tulee olla voimassa olevien turvallisuus- ja muiden määräysten mukainen, eikä se saa vaarantaa kuluttajan terveyttä. Elinkeinoharjoittajan on myös huomioitava ajoitus esimerkiksi kuivumisaikojen tai sääolosuhteiden perusteella. Myös käytetyn työpanoksen tulee olla kustannustehokasta.⁹³

Työn huolellisuutta ja ammattitaitoa on arvioitu useissa KRIL:n ratkaisuisissa. Virheellisiksi suorituksiksi on katsottu esimerkiksi tapetointityö, jossa ryppyisyys johtui vanhan tapetin jättämisestä uuden alle, sekä märkätilojen kosteuskartoitus, joka oli suoritettu heti suihkun käytön jälkeen, minkä katsottiin vaikuttaneen sen luotettavuuteen. Muita virheiksi arvioituja tilanteita ovat olleet muun muassa sähkötöiden tekeminen ilman vaadittavaa ammattipätevyyttä, rakentamisvirheestä aiheutunut vesivalumavahinko, märkätilan lattian virheellinen kaato ja sen epäonnistunut korjaus, liian lyhyiden naulojen käyttö huopakatteen kiinnityksessä sekä hyvän rakennustavan vastainen seinälevytys, joka johti tapetin repeytymiseen.⁹⁴

KSL 9:14 §:ssä säädetään suorituksesta annetuista tiedoista johtuneista virheistä. Suorituksessa on muun muassa virhe, jos kuluttajan etukäteen saamat tiedot eivät vastaa myöhemmin ilmi tulleita seikkoja ja niiden voidaan olettaa vaikuttaneen sopimuksen sisältöön tai tilaajan päätöksentekoon. Kyseisen pykälän mukaisena virheenä pidetään myös erilaisten säilytys-, asennus-, käyttö- tai hoito-ohjeiden antamisen laiminlyöntiä.

⁹² Ämmälä 1996, s. 74.

⁹³ HE 360/92, s. 19.

⁹⁴ Saine – Maso 2011, s. 90–92. Ks. muun muassa KRIL:n päätökset 1584/34/2006, 103/37/2007, 1460/80/2005, 1160/37/2008, 459/37/2008, 2841/37/2007, 826/37/2008, 2660/37/2008, 181/37/2008.

KKO on joutunut arvioimaan KSL 8:13 §:ää (joka vastaa melko tarkasti KSL 9:14 §:ää) ratkaisussa KKO 2008:91. Asiassa arvioitiin elinkeinoharjoittajan tiedonantovelvollisuutta tilanteessa, jossa kuluttajat eivät saaneet kotitalousvähennystä, koska toimeksisaajaa ei ollut merkitty ennakkoperintärekisteriin ja asia selvisi tilaajille vasta jälkikäteen. KKO on perusteluissa todennut, ettei ennakkoperintärekisteriin kuulumisen välittömästi liittynyt tapetointityöhön tai sen lopputulokseen ja lain esitöistä voi päätellä, että tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti voi tulla kysymykseen vain säännöksessä nimenomaisesti mainituissa tilanteissa, eikä 8:13 § siten sovellu tilanteeseen. Sen sijaan KKO katsoi, että vaikka puute ei liittynyt suoraan palveluksen laatuun, oli toimeksisaajalla lojaliteettiperiaatteeseen perustuva velvollisuus ilmoittaa kuluttajille asiasta, koska tieto oli ollut heidän päätöksentekonsa kannalta olennainen. Koska toimeksisaaja oli laiminlyönyt tämän velvollisuuden, palveluksessa katsottiin olleen virhe sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Kuluttajien oma tuottamus huomioitiin kohtuullistamalla vahingonkorvausta. Kaksi oikeusneuvosta esitti eriävän mielipiteen ja katsoi, ettei lojaliteettivelvoitteen perusteella ollut perusteltua laajentaa palveluksen suorittajan tiedonantovelvollisuutta koskemaan seikkoja, jotka eivät suoraan liittyneet palveluksen laatuun.⁹⁵

KKO:n ennakkopäätöksen lopputulos on johdettavissa myös KSL 9:14 §:ään, jolloin suorituksesta annettujen tietojen on oltava nimenomaisesti pykälässä mainittuja, taikka ne eivät sellaisenaan anna perusteita virhevastuulle.

Todistustaakka virheestä on sen esittäjällä. Räikeissä tapauksissa ei virheen olemassaolosta ole epäselvyyttä. Silloin riidan kohteena voi puolestaan olla virheen seuraamus tai sen aiheuttaja. Todistustaakka nousee esille pääsääntöisesti, kun ei olla yhtä mieltä virheen olemassaolosta tai siitä, kumman osapuolen syytä virhe on.⁹⁶

Työvirheen perusteella kuluttajalla on käytännössä oikeus vaatia virheen korjaamista, hinnanalennusta, sopimuksen purkamista ja mahdollisesti vahingonkorvausta. Pääsääntönä kuitenkin on, että elinkeinoharjoittajalla on oikeus ensin yrittää korjata virheensä. Tämä tarkoittaa myös sitä, ettei virhettä korjaamaan voi yleensä suoraan pyytää toista elinkeinoharjoittajaa. Joskus virhe voi olla sellainenkin, että virheen korjaaminen aiheuttaisi elinkeinoharjoittajalle kohtuuttomia kuluja tai haittaa ja tällöin KSL 9:18.1 §:n ja 9:19.1 §:n mukaan elinkeinoharjoittajalla ei ole velvollisuutta korjata virhettä, vaan sen laskennallinen osuus voidaan hyvittää hinnanalennuksena. Tällainen voisi tulla

⁹⁵ KKO 2008:91, perustelujen kohdat 9, 10.

⁹⁶ Saine – Maso 2011, s. 95–96.

kyseeseen, jos maalisävy poikkeaa vain hieman sovitusta. Silloin kun virhe korjataan, tulee se korjata kohtuullisessa ajassa, eikä työtä voi siten siirtää muiden työtehtävien jatkoksi. Kuluttaja voi virheen korjauksen ajaksi pidättää oikeuden olla maksamatta laskua.⁹⁷

KSL 9:22 §:ssä säädetään kustannusarvion virheellisyydestä johtuvasta korvausvelvollisuudesta. Jos toimeksisaaja antaa tilaajalle kustannusarvion rakennuksen valmistumisen edellyttämistä tarvikkeista, töistä tai toimenpiteistä, jotka eivät kuulu hänen omaan suoritukseensa, tilaajalla voi olla oikeus korvaukseen. Tämä edellyttää, että tilaajalla on ollut perusteltu syy luottaa siihen, ettei arvio olennaisesti ylity. Oikeus kohtuulliseen korvaukseen syntyy, jos toimeksisaaja ei ole noudattanut huolellisuutta arviota laatiessaan ja kustannukset muodostuvat tämän vuoksi selvästi suuremmiksi kuin arvio.⁹⁸

Virheilmoituksen tekemisestä säädetään KSL 9:16 §:ssä:

”Tilaaja ei saa vedota toimeksisaajan suorituksen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä toimeksisaajalle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.”

Rovaniemen HO on ratkaisussaan S 13/755 katsonut rakennuksen painumisen havaitsemisen ja reklamoinnin välisen n. 15 kk ajan olleen liian pitkä, eikä sitä voitu pitää KSL 9:16:1 mukaisena kohtuullisena aikana ja siten kuluttaja oli menettänyt oikeutensa vedota virheeseen.⁹⁹

Virheellisyyden määräävä ajankohta on tärkeä ymmärtää, koska reklamaatioaika alkaa kulua tuosta ajankohdasta. Kuten aiemmin todettiin, KSL 9 lukua koskeva virheellisyyden määräävä ajankohta saa sisältönsä KSL 5:15.1 §:stä:

”Tavaran virheellisyyttä on arvioitava sen perusteella, millainen tavara on ominaisuuksiltaan tavaran luovutushetkellä. Myyjä vastaa virheestä, joka tavarassa on ollut tänä ajankohtana, vaikka virhe ilmeni vasta myöhemmin.”

KSL 9:3 mukaan elementtien osalta luovutus on tapahtunut, kun tilaaja on saanut ne hallintaansa. Silloin kun toimeksisaajan suoritukseen sisältyy myös asennus, katsotaan elementit luovutetuksi viivästyttä koskevien säännösten osalta vasta, kun asennustyö on suoritettu loppuun. Urakka katsotaan luovutetuksi vasta, kun se on suoritettu loppuun ja mahdollisesti sovittu vastaanottokatselmus on

⁹⁷ Saine – Maso 2011, s. 109–111.

⁹⁸ Ämmälä 2006, s. 272.

⁹⁹ Rovaniemen HO S 13/755, s. 5.

toimitettu. Lain esitöiden mukaan tilanteissa, joissa vastaanottokatselmusta ei ole sovittu, katsotaan luovutuksen tapahtuvan silloin kun toimeksisaaja on täyttänyt kaikki sopimusvelvoitteensa tilaajaa kohtaan. Silloin kun vastaanottokatselmuksesta on sovittu, tapahtuu luovutus katselmuksessa. Jos vastaanottokatselmus sovitaan pidettäväksi ennen kuin urakka on suoritettu loppuun, katsotaan luovutuksen tapahtuvan kuitenkin vasta, kun keskeneräinen suoritus on saatettu loppuun.¹⁰⁰

2.4.6 Hinta- tai kustannusarvio

Suorituksen hinnasta on KSL:n mukaan mahdollista sopia eri tavoin, kunhan huomioi tietyt seikat. Kiinteähintaisesta suorituksesta on kyse silloin, kun maksettavaksi on sovittu tietty rahasumma, jonka suuruuteen ei vaikuta todellinen työhön käytetty aika, tarvikkeiden hinta, matkakustannukset tai muukaan vastaava seikka. Elinkeinoharjoittaja ei saa ylittää kiinteää hintaa. Vaihtoehtoisesti on mahdollista sopia enimmäishinnasta, jolloin kuluttajalla on etukäteen tiedossa enimmäismäärä, joka tämän pitää maksaa, vaikka todelliset kulut ylittäisivätkin enimmäismäärän. Enimmäismäärä ei kuitenkaan tarkoita, että kuluttajan tulisi se maksaa joka tapauksessa, vaikka todelliset kulut alittaisivat enimmäishinnan. Siten kuluttajalle syntyvä maksuvelvollisuus voi olla alhaisempi kuin enimmäishinta. Tietyissä KSL 9 luvun soveltamisalan tilanteissa on myös mahdollista antaa hinta-arvio.¹⁰¹

KSL 8:24 §:n mukaan toimeksisaajalla on oikeus ylittää antamansa hinta-arvio enintään 15 prosentilla, ellei muuta ole sovittu. KSL 9:23 §:n mukaan toimeksisaajalla on oikeus ylittää antamansa hinta-arvio vain tietyissä tilanteissa. Hinta-arvio asettaa siten raamit sille, mitä toimeksisaaja voi enimmillään kuluttajalta periä. KSL 8-luvun soveltamisalan tilanteissa on käytössä myös suuntaa antava hintatieto ja sen ero on KSL:n kannalta merkittävä. Suuntaa antava hintatieto annetaan tyypillisesti puhelimesta käymättä kohteessa ja luonteeltaan pienissä korjaustöissä. Suuntaa antavaa hintatieto ei sido samalla tavalla antajaansa, vaikkei senkään vaikutus täysin merkityksettömäksi jää. Mikäli osapuolille tulee kiistaa siitä, onko sovittu kiinteästä hinnasta, enimmäishinnasta, hinta-arviosta vai suuntaa antavasta hinnasta, on toimeksisaajan näytettävä väitteensä toteen KSL 8:24.3 §:n mukaan. Kyseistä säännöstä voidaan myös perusteiltaan soveltaa tarvittaessa KSL 9 luvussa tarkoitettuihin tilanteisiin.¹⁰²

Juridisesti keskeinen kysymys on, mitä oikeudellisia seurauksia aiheutuu tilanteissa, joissa KSL 9 luvussa edellytettyä hinta-arviota ei ole annettu ennen sopimuksen tekemistä. Lain säännöksissä ei

¹⁰⁰ HE 360/92, s. 111.

¹⁰¹ Aine 2002, s. 238–239.

¹⁰² Ks. Aine 2002, s. 239; Saine – Maso 2011, s. 56.

ole nimenomaista sanktiota toimeksisaajan laiminlyödessä hinta-arvion antamisen. Riitatilanteessa arviointi perustuu kuitenkin todistustaakkaan ja sopimustulkintaan siten, että näyttövelvollisuus sekä tulkintariski jäävät toimeksisaajan vahingoksi. Analogisesti voidaan soveltaa KSL 8:24 §:ää, jonka mukaan kuluttajan maksuvelvollisuus rajoittuu kohtuulliseen määrään, ja toimeksisaajan on pystyttävä osoittamaan tämän hinnan kohtuullisuus.

KSL 9:23 §:ssä on säädetty yksityiskohtaisesti, milloin toimeksisaajalla on oikeus ylittää antamansa hinta-arvio:

”Jos elementtien asennusta tai 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimeksisaajan suoritukseen liittyvää palvelusta ei ole sovittu tehtävän kiinteään hintaan, toimeksisaajan on ennen sopimuksen tekemistä annettava siitä tilaajalle hinta-arvio. Suorituksen hinta saa tällöin ylittää annetun hinta-arvion enintään 15 prosentilla, jollei 24 §:stä johdu muuta.”

Toisin sanoen, jotta oikeus hinta-arvion 15 prosentin ylitykseen syntyy, tulee kyseessä olla elementin asennus tai 9:1.2 §:ssä tarkoitettu *liitännäispalvelus*.

Aine on käsitellyt artikkelissaan hinta-arvioon ja sen ylittämiseen liittyvää problematiikkaa silloin, kun kyse on muista 9 luvun soveltamisalaan kuuluvista tilanteista ja todennut, että vastausta on haettava KSL 9 luvun soveltamisalan erityispiirteistä. KSL 8 luvun soveltamisalaan rajoittuvien palvelusten arvo on pääsääntöisesti suuruusluokaltaan sellainen, ettei hinta-arvion käytön salliminen ole tilaajan aseman kannalta ongelmallinen. Toisin on KSL 9 luvun soveltamisalan sopimuksissa, koska ne ovat lähes poikkeuksetta taloudellisesti suuria ja isot hankkeet vaativat jo ennalta tarkkaa suunnittelua. Näiden perusteiden valossa *Aine* katsoo KSL 9:23 §:n tulkittavan erityissäännökseksi, jonka mukainen hinta-arvion ylittämismahdollisuus rajoittuu vain laissa erikseen määriteltyihin tapauksiin.¹⁰³ *Aineen* perustelua voinee pitää loogisena, sillä 15 prosentin ”automaattisesti” sallittu ylitys esimerkiksi 500 000 euron rakennushankkeessa lisäisi kuluja 75 000 eurolla, joka olisi rakennuttajan ohella myös rahoittajalle ongelmallista.

Kuluttajalle annettavassa hinta-arviossa tulisi olla huomioituna kaikki kulut eli työstä aiheutuvat kulut, tarvikkeet ja materiaalit, jotka toimeksisaaja hankkii, matkakulut sekä arvonlisävero ja muut lisät. Hinta-arviosta pitää käydä ilmi, mitä kuluja se ei sisällä. Kaikista kuluista ei välttämättä ole tarjousvaiheessa saatavana tarkkaa tietoa. Tällöin on kerrottava ja mielellään myös kirjattava, mitä osaa

¹⁰³ Aine 2002, s. 240.

arvio ei koske ja missä suuruusluokassa tältä osin liikutaan. Hinta-arvio on annettava aina KSL 9 luvun soveltamisalan töistä etukäteen.

KRIL:lla on ollut käsiteltävänä asia, jossa kuluttajat olivat varautuneet urakoitsijan noin 18 000 euron hinta-arvioon sähköurakasta, mutta lopullinen lasku oli ollut noin 25 000 euroa. Urakoitsija kiisti antaneensa etukäteistä hinta-arviota, mutta lautakunta piti väitettä epäuskottavana ottaen huomioon työn laajuuden – kuten myös sitä, että kuluttajat olisivat tilanneet työn ilman hinta-arviota. Lautakunta myös katsoi, että urakoitsijan olisi pitänyt laatia urakasta kirjallinen sopimus. Lautakunta suositteli kuluttajille hyvitystä loppulaskun osuudesta.¹⁰⁴

Tutkimuksessa ei ollut käytettävänä edellä mainittua lautakunnan päätöstä, joten epäselväksi jäi, onko lautakunta soveltanut tapaukseen KSL 8- vai KSL 9-lukua.

Taloelementtien kaupoissa ja rakennusurakoissa on käytössä pääsääntöisesti kiinteä hinnoittelu ja mikäli se ylittyy, jäävät ylityksestä aiheutuneet kustannukset toimeksisaajan vahingoksi. Hankkeet ovat kuitenkin pitkäkestoisia projekteja, jonka vuoksi sopimusehtoihin sallitaan sisällytettäväksi toimeksisaajan yksipuolinen hinnankorotusoikeus. Erityiset tilanteet, joissa hinnankorotus on sallittu, on tarkasti määritelty.¹⁰⁵ Pätevä yksipuolinen korotusoikeus KSL:n 24 §:n mukaan on ainoastaan silloin, kun:

- ”1) korotus johtuu sellaisesta lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä, jota toimeksisaajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä, taikka sellaisesta rakentamista, elementtien asennusta tai muuta toimeksisaajan suoritettavaa palvelusta kohdanneesta, toimeksisaajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa;
- 2) toimeksisaajan suoritusta on lykätty tilaajasta johtuvasta syystä ja hinnankorotus johtuu toimeksisaajalle tämän vuoksi aiheutuvasta kustannusten noususta; tai
- 3) korotus johtuu sellaisten tietojen paikkansapitämättömyydestä, jotka tilaaja on antanut tai joiden hankkiminen on ollut tilaajan vastuulla.”

¹⁰⁴ Saine – Maso 2011, s. 46.

¹⁰⁵ Ämmälä 2002, s. 37.

Mikäli käsillä on jokin edellisistä tilanteista, tulee tilaajaa informoida hinnankorotuksesta ja sen perusteesta viivytyksettä. Mikäli toimeksisaaja on jo ehtinyt täyttämään velvollisuutensa, ei siihen voi enää 1 ja 2 kohdan tapauksissa vedota. Jos hinnankorotus 1 kohdan tapauksessa on suurempi kuin 5 prosenttia, eikä syynä ole veropohjan laajentaminen¹⁰⁶, saa tilaaja purkaa sopimuksen. Silloin puolestaan, jos elementtien toimitukseen liittyvän asennuksen hintaa korotetaan sopimuksen mukaisesta hinnasta yli 15 prosenttia, saa tilaaja purkaa asennussopimuksen.¹⁰⁷

Saineen ja Mason mukaan hintariitoja ei juurikaan synny, kun hinnasta on etukäteen sovittu kirjallisesti. Työn hinta jätetään kuitenkin ”ällistytävään” usein sopimatta, myös arvokkaissa urakoissa. Riitoja syntyy myös sen seurauksena, jos alun perin annettu mielikuva hinnasta poikkeaa lopullisesta laskusta. Tämän kaltainen tilanne voi syntyä, jos alun perin neuvotellun työn toteutus muuttuu tai teetetään lisätöitä, eikä kirjallista sopimusta ole. Jos hinnasta ei ole etukäteen neuvoteltu sekä sovittu ja elinkeinoharjoittajan lasku vastaa tavanomaisesti kyseisestä työstä perittävää hintaa, on kuluttajan maksettava lasku. Tällöin siis tuntihinnan ja tuntimäärän on oltava linjassa työhön nähden ja kuluttajan näkökulmasta kohtuuton lasku voi objektiivisesti katsottuna olla kohtuullinen.

KRIL on käsitellyt tapauksen 1690/37/2007, jossa kuluttaja piti maanrakennustöiden noin 50 000 euron laskua kohtuuttomana, mutta KRIL piti työtuntimäärää ja työn suoritustapaa perusteltuna, eikä suosittanut hinnan kohtuullistamista. Hintaa voidaan kohtuullistaa, jos laskutus selvästi ylittää normaalina pidetyn tason, mutta lain tarkoitus ei ole suojella kuluttajaa, jos tämä tekee itselleen epäedullisia sopimuksia.¹⁰⁸

Hintaa kohtuullistaessa huomioidaan työn sisältö, työn laajuus ja laatu, suorittamistapa, yleinen käypä hinta tai hinnan laskemistapa sekä muut olosuhteet. KRIL on pitänyt ratkaisulinjanaan, että 10 000 euron ylittävissä urakoissa elinkeinoharjoittajan on pitänyt huolehtia siitä, että sopimus on laadittu kirjallisesti.¹⁰⁹ Voitaneen siis todeta, että edellä mainitussa tilanteessa näyttötaakka sovitusta hinnasta on elinkeinoharjoittajalla.

Elinkeinoharjoittajan on oltava huolellinen antaessaan hinta-arviota rakennusurakasta. Pääsääntönä on kiinteä hinta, jolloin elinkeinoharjoittajan on pysyttäydyttävä antamassaan hinta-arviossa vain muutamia edellä mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Arvioinnissa on lähdeittävä siitä, että

¹⁰⁶ Veropohjan laajentamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa aiemmin verovapaa suoritus muuttuu veronalaiseksi ja sen johdosta muutos on suurempi kuin 5 prosenttia.

¹⁰⁷ Ämmälä 2006, s. 272–274.

¹⁰⁸ Saine – Maso 2011, s. 59.

¹⁰⁹ Ks. Saine – Maso 2011, s. 60.

huolimattomasti annettu hinta-arvio voi tulla elinkeinoharjoittajalle hyvin kalliiksi, kuten kävi seuraavassa esimerkissä.

Turun HO:n käsittelemässä asiassa S 20/1066 elinkeinoharjoittaja oli antanut korjausurakasta 165.000–180.000 euron hinta-arvion, mutta toteutunut hinta oli ollut 358.679,42 euroa. Kokonaismäärästä HO katsoi laskutusoikeuskelpoista olevan 247.002,73 euroa, kun huomioitiin urakkaan sisältymättömien materiaalien sekä tarvike- ja tavarahankintojen osuus.¹¹⁰

Vastaavan hintaerimielisyyden on käsitellyt Itä-Suomen HO (S 14/36/20). Rakennuttaja (vastaaja) oli jäänyt siihen käsitykseen, että talopakettin sisältävän rakennustyön hinta on enintään 200.000 euroa, mutta lopullinen hinta oli ollut 517.413 euroa. Vastaaja oli hyväksynyt 300.000 euron loppuhinnan, eikä tämän tarvinnut suorittaa 300.000 euron ylittävää osuutta. HO ei muuttanut KO:n tuomion lopputulosta.¹¹¹

2.4.7 Sopimuksen purku

Sopimus voidaan aina purkaa osapuolten yhteisellä päätöksellä. Harvoin kuitenkaan sellaiseen yksimielisyyteen päästään ja useimmiten sopimus puretaan yksipuolisella ilmoituksella. Samassa yhteydessä ilmoitetaan mistä hetkestä alkaen sopimus on purkautunut. Sopimuksen purkautumisen jälkeen se ei tule uudelleen voimaan, vaikka purkamisperuste todettaisiin myöhemmässä oikeuskäsittelyssä perusteettomaksi. Sopimuksen purku on yleensä aina viimesijainen keino, jos ensisijaisia keinoja ei jostain syystä ole mahdollisia käyttää. Toisaalta ketään ei voi pakottaa pysymään sopimuksessa, joten osapuolet voivat halutessaan purkaa sopimuksen ilman hyväksyttävää purkuperustetta. Tällöin sopimuksen oikeudeton purkaminen aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden.¹¹²

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus jo aiemmin käsittelyissä (2.4.3) viivästys- tai (2.4.5) virhe -tilanteissa. Taloelementtien kauppojen ja yli 10.000 euron rakennusurakoiden purkaminen ei käy yhtä vaivattomasti kuin tavarakaupassa, joten se on äärimmäinen keino.

Sopimuksen purkaminen ennen työn valmistumista merkitsee samalla työn keskeyttämistä. Siihen mennessä tehdystä kelvollisesta ja tavanomaisen hyvälaatuisesta työstä on suoritettava korvaus käyvän hinnan mukaisesti. Käypä hinta arvioidaan kokonaishinnasta siten, että epäkelvon työn osuus vähennetään hinnanalennuksena. Esimerkiksi, jos tapetointityössä pohjatyö on toteutettu

¹¹⁰ Turun HO S 20/1066, s. 3–6; 8–9.

¹¹¹ Itä-Suomen HO S 14/36/20, s. 9–12, 14.

¹¹² Liuksiala – Stoor 2014, s. 218.

onnistuneesti, mutta pintatyö epäonnistuu, eikä elinkeinoharjoittaja halua korjata virhettä, kuluttajan on maksettava onnistuneen pohjatyön osuus käyvän hinnan perusteella. Käytännössä on kuitenkin harvinaista, että täysin kelvoton työ saataisiin valmiiksi ennen kuin sen virheellisyys paljastuu.¹¹³

Rakennusalalla sopimuksen purkaminen työn valmistumisen jälkeen on poikkeuksellista ja liittyy yleensä tilanteisiin, joissa elinkeinoharjoittaja on valmistanut esineen, mutta työn jälki on niin kelvotonta, ettei kuluttajalla ole intressiä ottaa esinettä vastaan. Tällöin sopimus voidaan purkaa kokonaan, eikä työstä tarvitse suorittaa maksua. Sopimus voidaan purkaa ennen työn valmistumista erityisesti silloin, kun työn laatu osoittaa selvästi ammattitaidottomuutta, mutta purkaminen kohdistuu tällöin vain tekemättömään työhön. Työn valmistuttua purkaminen on mahdollista vain, mikäli hinnanalennus ja vahingonkorvaus eivät riitä hyvitykseksi tai jos työ jää kokonaan hyödyttömäksi.¹¹⁴

Vahingonkorvausta koskevana pääsääntönä on, että elinkeinoharjoittajalla on oikeus ensisijaisesti itse korjata työn virhe, mikäli hänen ammattitaitonsa siihen riittää. Tämä koskee tilanteita, joissa virhe on syntynyt varsinaiseen työkohteeseen. Toisaalta vahinkoa voi aiheutua myös sellaiselle omaisuudelle, joka ei ole ollut työn kohteena. Mikäli tällaisen vahingon korjaaminen ylittää elinkeinoharjoittajan oman ammattitaidon, on korjaus teetettävä kyseisen alan ammattilaisella. Näin turvataan se, että virheen oikaisu tulee suoritetuksi asianmukaisesti ja että vahinkoa kärsinyt saa täyden hyvityksen vahingostaan.¹¹⁵

KSL 9:29 §:n mukaan toimeksisaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos tilaaja viivästyy maksusta ja tämä viivästys muodostaa olennaisen sopimusrikkomuksen. Mikäli toimeksisaaja on antanut tilaajalle kohtuullisen lisäajan maksun suorittamiseen, hän voi purkaa sopimuksen, jos maksua ei suoriteta lisäajan kuluessa. Toimeksisaaja voi purkaa sopimuksen lisäajan kuluessa vain, jos tilaaja ilmoittaa, ettei hän aio suorittaa maksua kyseisen ajanjakson kuluessa. Tilanteessa, jossa tilaaja on jo saanut elementit hallintaansa, toimeksisaajalla on oikeus purkaa sopimus hallintaan saatujen elementtien osalta vain, jos hän on pidättänyt itselleen tämän oikeuden tai jos tilaaja kieltäytyy ottamasta elementtejä vastaan. Tilaajan suorittaman työn tai palvelun osalta toimeksisaajalla on oikeus purkaa sopimus vain niiltä osin, joissa työ tai palvelu on vielä suorittamatta. Sopimuksen purkaminen maksuviivästyksen vuoksi ei ole enää oikeutettua, kun viivästynyt maksu on suoritettu. Toimeksisaajan purkaessa sopimuksen tilaajan maksuviivästyksen vuoksi, määräytyy oikeus korvaukseen KSL 9:30 §:n mukaisesti eli samoin kuin jo aiemmin tilauksen peruuttamisen yhteydessä käsitelty vahingonkorvaus.

¹¹³ Saine – Maso 2011, s. 114–115.

¹¹⁴ Ks. Saine – Maso 2011, s. 114–115.

¹¹⁵ Saine – Maso 2011, s. 115.

Silloin kuin tilaajan puolella olevasta syystä toimeksisaajan suoritus viivästyy kohtuuttomasti, on toimeksisaajalla oikeus purkaa sopimus KSL 9:31.4 §:n perusteella ja saada korvausta vahingosta 30 §:n mukaisesti. Mikäli myös elementtien asennus kuuluu toimeksisaajan suoritukseen, voi tämä purkaa sen osalta sopimuksen ja olla oikeutettu vahingonkorvaukseen.

Helsingin HO on käsitellyt asian S 15/2613, jossa tilaaja oli purkanut talopakettitoimituksen noin 10 kuukautta tilauksen allekirjoittamisen jälkeen toimeksisaajan viivästyksen vuoksi. Tilaaja purki sopimuksen vedoten KSL 9 luvun säännöksiin, kun toimitus ei edennyt sovitussa aikataulussa. KO katsoi, että toimeksisaaja oli viivästynyt vastuullaan olevista syistä, minkä vuoksi tilaajalla oli ollut oikeus purkaa sopimus. Toimeksisaajan kanne hylättiin, ja tilaajalle tuomittiin tämän vastakanteen perusteella vakiokorvaus viivästyksestä. HO vahvisti KO:n ratkaisun, todeten viivästyksen johtuneen toimeksisaajan vastuulla olleista seikoista ja oikeuttaneen tilaajan sopimuksen purkuun. Toimeksisaaja veloitettiin lisäksi korvaamaan tilaajan oikeudenkäyntikulut molemmissa oikeusasteissa.¹¹⁶

2.4.8 Hinnanalennus

KSL 9:19:1 §:n mukaan tilaajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta, jos virhettä ei oikaista kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun toimeksisaajalle on ilmoitettu virheestä ja annettu tilaisuus tarkastaa kohde. Tämä säännös vastaa periaatteiltaan KSL 5:19.1 ja 8:19.1 §:iä. Hinnanalennus on siten toissijainen vaihtoehto ja se tulee kysymykseen vasta, jos virheen korjaaminen ei ole jostain syystä mahdollista. Hinnanalennuksen tulisi olla oikeassa suhteessa virheeseen nähden, mutta sen määrittäminen saattaa olla ongelmallista ja se jää usein ratkaisijan harkinnan varaan¹¹⁷.

Hinnanalennuksen oikeasta määrästä voi olla hyvinkin erilaisia näkemyksiä, kuten Helsingin HO:ssa käsitelty tapaus osoittaa. Hinnanalennusta koskevat arviot vaihtelivat 3 814–217.000 markan välillä. KO piti perustelluimpana puolueettoman asiantuntijan, tavarantarkastajan, arviota sekä katselmuksessa muodostunutta kokonaiskäsitystä. Näin ollen KO määräsi hinnanalennuksen määräksi tavarantarkastajan arvioiman 20.000 markkaa. HO puolestaan päätyi arvioimaan hinnanalennuksen määräksi 11.000 markkaa nojautuen tavarantarkastajan arvioon, mutta arvioiden sen lopputuloksen osalta alemmaksi.¹¹⁸

¹¹⁶ Helsingin HO S 15/2613, s. 3–7; Hyvinkään KO L 14/5559, s. 1, 13–14, 15–37.

¹¹⁷ Halila – Hemmo 2008, s. 114–115.

¹¹⁸ Ämmälä 2002, s. 162.

Hinnanalennusta käytetään virhekorjauksen vaihtoehtona silloin, mikäli virheen korjaaminen on elinkeinoharjoittajalle kohtuutonta, kuluttaja ei vaadi virheen korjausta eikä elinkeinoharjoittaja halua korjata sitä, virheen korjausta ei ole suoritettu kohtuullisessa ajassa, korjausyritys ei ole korjannut virhettä tai alkuperäinen työ on niin ammattitaidotonta, ettei korjausyritystä ole perusteltua myöntää.

KRIL on käsitellyt tapauksen 1468/37/2008, jossa peltikatteen asennusvirhe saattaisi lyhentää katteen käyttöikää, mutta pääasiassa kyse oli ulkonäköhaitasta. KRIL suositti hinnanalennusta virheen hyvittämiseksi, tilaajan vaatiman katon uusimisen sijasta.¹¹⁹

¹¹⁹ Saine – Maso 2011, s. 113.

3 Sopimusoikeudellinen analyysi

3.1 Sopimuksen syntyminen

Sopimusoikeus kuuluu siviilioikeuden alaan, ja siviilioikeudessa yleisesti käytetty termi ”sopimus” on usein tarkoitettu synonyymiksi oikeustoimille. Oikeustoimi määritellään perinteisesti tahdonilmaisiksi, jolla pyritään oikeudelliseen vaikutukseen, ja jota ihmiset tekevät arjessaan usein tiedostamattaan, esimerkiksi vuokratessaan asunnon, tehdessään kauppoja, käyttäessään palveluita tai solmiesaan avioliittoon.¹²⁰ Silloin kun laki synnyttää toimiin oikeusvaikutuksia, ne ovat juridisessa mielessä oikeustoimia. Sopimus on siten oikeustoimi ja siihen pätee yleinen sopimussitovuuden termi – *pacta sunt servande* – sopimus on pidettävä.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (OikTL 228/1929) on yleisen sopimusoikeuden sääntelyn perusta. OikTL 1 §:n mukaan:

”Tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa sen mukaan, kuin jäljempänä tässä luvussa säädetään.”

Usein rakennus alalla toimitaan juuri tämän periaatteen mukaan; rakennuttaja pyytää tarjouksen kohteesta, johon elinkeinoharjoittaja antaa vastauksensa (tarjouksen). Rakennuttaja valitsee sopivimman sopimuskumppanin ja vastaa hyväksyvästi saamaansa tarjoukseen, jolloin sopimus syntyy. OikTL on vanha laki, jonka vuoksi siinä ei ole huomioitu nyky-yhteiskunnan moninaisia tapoja solmia sopimuksia. OikTL:n 1 luku ei siten sääntele tyhjentävästi sopimuksen tekotapoja.¹²¹

Perinteisesti sopimus on käsitteenä määritelty kahden tai useamman toisiansa edellyttävän oikeustoimen yhteenliittymäksi, ja useisiin sopimuksiin tämä käsite soveltuukin. Aina ei kuitenkaan ole niin, ja toisinaan voi olla haastavaa löytää sopimuksesta kahta nimenomaista tahdonilmaisua. Sopimuksen tärkein tehtävä on sitoa osapuolet oikeussuhteeseen keskenään. Sopimuksen avulla voidaan myös turvautua viranomaisapuun, jos jompikumpi osapuolista ei täytä sopimustaan. Ennen kuin riita vietään tuomioistuimen ratkaistavaksi, on kuitenkin järkevää pyrkiä saamaan sovinto aikaan neuvottelemalla ja muilla kevyemmällä keinoilla. Sitovuuden ohella sopimuksella on muitakin tarkoituksia, kuten osapuolten oikeussuhteen säänteleminen. Sopimuksen avulla luodaan ehdot sopimussuhteessa toimimiselle.¹²²

¹²⁰ Norri, s. 93.

¹²¹ Hemmo 2009, s. 73; Saine – Maso 2011, s. 42.

¹²² Saarnilehto – Annola 2018, s. 5–7.

Sopimus voi syntyä esimerkiksi:

- sopimusneuvottelujen kautta, jolloin yhteisymmärrys syntyy vähitellen
- tosiseikkojen kautta, joihin kytkeytyy välitön oikeusvaikutus
- hiljaisesti eli konkludenttisesti
- vakioehtojen perusteella

Sopimusneuvottelut voivat viedä pitkän ajan ja niille on tyypillistä osapuolten esitysten ja tietojen vaihto ilman oikeustoimisisidonnaisuutta. Yhteisymmärrykseen päästään tavallisesti pikkuhiljaa vastavuoroisen neuvottelun lopputuloksena, ja osapuolilla on mahdollisuus vielä vetäytyä sopimuksesta, mikäli neuvottelujen kautta ei päästä tyydyttävään lopputulokseen. Sopimuksen syntymisen kannalta on olennaista, että kaksipuolisessa oikeustoimissa molemmat antavat tahdonilmaisunsa sopimukseen sitoutumisestaan ja ovat yhtä mieltä sopimuksen sisällöstä. Tosiseikkojen perusteella syntyvät oikeudelliset vaikutukset voivat puolestaan seurata automaattisesti ilman erillistä kirjallista tai suullista tahdonilmaisua. Tällaisia tosiseikkojen kautta syntyviä velvoitteita voivat olla esimerkiksi maksulliselle pysäköintialueelle pysäköiminen, automaatin kanssa asiointi tai julkiseen liikennevälineeseen nouseminen, joka itsessään perustaa velvollisuuden myös suorittaa maksu matkasta.¹²³

Aina sopimuksen syntymisestä ei olla yhtä mieltä. KRIL on antamassaan ratkaisusuosituksessa 1749/37/2007 katsonut, että tilanteessa, jossa kiinteistön omistaja kiisti tilanneensa työn tai sopineensa siitä, mutta antaessaan elinkeinoharjoittajan suorittaa katon pellityksen – yrittämättä mitenkään estää työn tekoa – on kuluttaja vähintään hyväksynyt työn suorittamisen ja siten myös kohtuullisen veloituksen vaatimisen työstä.¹²⁴

Kiista sopimuksen syntymisestä voi aiheutua myös ilmaiseksi tehdystä ”ystävänpalveluksesta”. Rakennusliikkeen yhtiön hallituksen puheenjohtaja (vastaaja) oli laatinut yhtiön ohjelmalla ”ystävänpalveluksena” tuttavalleen (kantaja) kustannusarvion tarvikehankintoja ja rahoituksen hankkimista varten. Osan hinnoista kustannusarvioon vastaaja oli saanut kantajalta, ja osan vastaaja oli saanut muun muassa omista tiedostoistaan. Vastaaja oli luovuttanut kustannusarvion kantajan omiin tarpeisiin käytettäväksi. Myöhemmin osapuolet olivat tehneet sopimuksen, että yhtiö suorittaa perustustyöt rakennuspaikalla. Asiassa oli kyse siitä, onko osapuolten välille syntynyt kokonaisurakkasopimus annetun kustannusarvion vuoksi, joka oli

¹²³ Hemmo 2009, s. 74, 85–87.

¹²⁴ Saine – Maso 2011, s. 45.

yhtiön nimissä tulostettu kantajille. Varkauden KO (04/423) päättyi siihen, ettei osapuolten välille ole syntynyt minkäänlaista urakkasopimusta ja Itä-Suomen HO on antamassaan ratkaisussa S 05/676 hyväksynyt KO:n johtopäätöksen.¹²⁵

Päätöstä voi pitää perusteltuna, koska mikään ei puolla sitä näkemystä, että osapuolten välille olisi sopimusoikeudellisesti syntynyt pätevä kokonaisurakkasopimus ainoastaan sen perusteella, että kustannusarvio oli tapauksen olosuhteissa tulostettu yhtiön nimissä kantajan omaa käyttöä varten.

Sopimuksen syntymisestä on annettu tuoreehko ennakkopäätös KKO 2024:15, jossa on ollut ratkaistavana, onko rakennusyhtiön ja asunto-osakeyhtiön välille syntynyt sitova urakkasopimus. Rakennusyhtiö oli antanut tarjouksen yli kahden miljoonan euron urakkasopimuksesta ja asia oli käsitelty asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiökokous oli päätöksellään myöntänyt hallitukselle valtuudet tehdä yli kahden miljoonan euron urakkasopimus ja tilata työ valitsemaltaan pääurakoitsijalta. Keskeisenä asiassa oli asunto-osakeyhtiön puheenjohtajan ja tarjouksen antaneen rakennusyhtiön edustajan välinen puhelu, jossa puheenjohtaja oli vahvistanut rakennusyhtiön edustajalle yhtiökokouksen päätöksen. KKO on perusteluissaan todennut, ettei puheenjohtajan informatiivis-luonteista yhtiökokouksen päätöstä rakennusyhtiön edustajalle voida pitää vallinneissa olosuhteissa sellaisena tahdonilmaisuna, että sen voitaisiin katsoa olleen hyväksyvä vastaus rakennusyhtiön tarjoukseen.¹²⁶

Kyseinen ennakkopäätös osoittaakin, kuinka merkittävässä roolissa sopimuksen syntymisessä on OikTL 1 §:n tarjous – vastaus -mekanismi.

Nimenomaista sopimuslakia ei ole säädetty, vaan se on saanut merkityksensä sopijapuolten keskinäisestä – *lex inter partes* – sitovuudesta. Sopimusoikeus on lähtökohtaisesti tahdonvaltaista oikeutta, joka tarkoittaa sitä, että sopijaosapuolet määrittävät itse sopimuksensa sisällön sekä ehdot.¹²⁷ Varsinaisen sopimuslain puuttuessa sitä ei voi rikkoa, mutta sopimusta sen sijaan on mahdollista rikkoa.

Sopimusoikeudellisen sitovuuden kannalta ei kuitenkaan ole merkitystä sillä, onko sopimus tehty suullisesti vai kirjallisesti, kunhan yhteisymmärrys on saavutettu. Hyväksyminen tapahtuu usein konkludenttisesti eli hiljaisesti, jolloin ei reagoida lainkaan. Suorituksen tai laskun vastaanottamisen jälkeen on sopimuksen tai lain perusteella velvollisuus tarkastaa se ja ilmoittaa viipymättä havaitusta

¹²⁵ Itä-Suomen HO S 05/676 s.3–4; Varkauden KO 04/423, s. 1–11.

¹²⁶ KKO 2024:15, kohdat 14, 15, 18, 19, 22, 23 ja 25.

¹²⁷ Norri 2014, s. 92.

virheestä (reklamaatiovelvollisuus). Reklamaatiossa on esitettävä sekä virheilmoitus että siihen perustuva vaatimus. Jos reklamaatiota ei tehdä, menetetään oikeus vedota virheeseen.¹²⁸

Riitatilanteessa kirjallinen sopimus sisältöineen on todistusaineistona vahvempi. Sopimus onkin perusteltua laatia aina kirjallisesti, sillä asioiden jälkikäteinen riitautuminen on mahdollista, vaikka se vaikuttaa epätodennäköiseltä.¹²⁹ Sopimusoikeudellisen selkeyden lisäämiseksi ja riitojen vähentämiseksi olisi harkittava myös Suomessa kirjallisen muotovaatimuksen säätämisestä pakolliseksi niissä tilanteissa, joissa sopimuksen arvo ylittää tietyn rahamääräisen arvon. Esimerkiksi Yhdysvalloissa näin on, jos sopimuksen arvo ylittää 500 dollaria.¹³⁰ Edellä mainittu raja-arvo on verrattain matala ja arvo voisi olla huomattavasti suurempikin.

Yleisestä sopimusoikeuden tahdonvaltaisuuden periaatteesta on poikettu tietyissä sopimuslajeissa säätämällä niihin pakottavia säännöksiä. Tyypillinen esimerkki tällaisesta sääntelystä on kuluttajan suoja-oikeus. Kaikki oikeustoimet eivät myöskään ole muotovapaita, vaan laissa on säädetty tietyille toimille määrämuotoisuusvaatimus niiden pätevyyden edellytyksenä. Esimerkiksi testamentin tekeminen edellyttää lain mukaista muotoa. Tahdonvaltaisuuden ja muotovapauden ohella oikeustoimiin kuuluu myös sisältövapaus, joka antaa osapuolille mahdollisuuden päättää sopimuksen ehdoista.¹³¹ Käytännössä sisältövapaus ei kuitenkaan aina toteudu, sillä monet sopimukset perustuvat valmiisiin vakioehtoihin. Tällöin toisen osapuolen vaikutusmahdollisuudet jäävät vähäisiksi, ja valinnanvaraa on usein vain kahden vaihtoehdon välillä: hyväksyä ehdot sellaisinaan tai jättää sopimus kokonaan tekemättä.

3.2 Vakiosopimukset

Vakiosopimusehdoista voidaan käyttää myös synonyymiä yleiset sopimusehdot¹³². *Hemmo ja Hoppu* ovat tiivistäneet vakioehtojen käsitteen seuraavasti: vakiosopimuksiksi kutsutaan sellaisia sopimuksia, jossa toinen osapuoli on etukäteen laatinut sopimusehdot ja ne ovat tarkoitettu käytettäväksi useiden vastaavanlaisten oikeustoimien solmimiseen.¹³³

Wilhelmssonin mukaan vakioehtojen tyypillisimpiä tunnusmerkkejä ovat¹³⁴:

¹²⁸ Hemmo – Hoppu 2006, luku 12 – muoto; Norri 2014, s. 151.

¹²⁹ Hoppu – Hoppu 2016, s. 71; Saine – Maso 2011, s. 42.

¹³⁰ Cornell Law School, § 2-201. Formal Requirements; Statute of Frauds.

¹³¹ Norri 2014, s. 91–93.

¹³² Wilhelmsson 2008, s. 35.

¹³³ Hoppu – Hoppu 2016, s. 77.

¹³⁴ Wilhelmsson 2008, s 36–37.

- Vakioehtojen laadinnassa on huomioitu, että ne käytettävissä monissa yksittäisissä sopimuksissa
- Vakioehtojen laadinnassa on huomioitu, että niiden tulee olla käytettävissä jatkossa myös muissa sopimussuhteissa, eikä ainoastaan tietyssä sopimussuhteessa. Sisällössä ei huomioida yksittäisen sopimuksen tarpeita, vaan niiden on sovelluttava myös muiden sopimussuhteiden tarpeisiin.
- Vakioehtojen tulee olla käytettävissä useissa sopimussuhteissa, jolloin molempien osapuolten erityistarpeita ei voida huomioida, eikä välttämättä edes toisen.

Vakiosopimus tarkoittaa yksinkertaisimmillaan sitä, että samaa sopimus pohjaa sovelletaan sellaisenaan koko asiakaskuntaan. Käytännössä tilanne voi kuitenkin olla monimuotoisempi, sillä vakioehtoja voidaan hyödyntää useilla eri tavoilla. Sopimus voi rakentua osittain vakioehdoille ja osittain yksilöllisesti räätälöidyille ehdoille. Tällöin olennaiseksi nousee kysymys siitä, kuka ehdot on laatinut. Oikeudellisesti merkityksellinen ero voidaan tehdä sen perusteella, onko vakioehdot laadittu yksipuolisesti vai osapuolet yhdessä. Yhteisesti laadittuihin ehtoihin molemmat sopimusosapuolet voivat yleensä vaikuttaa, mikä vähentää ehtojen ongelmallisuutta verrattuna yksipuolisesti laadittuihin ehtoihin. Toisaalta myös osapuolten välinen neuvotteluvoima vaikuttaa siihen, kuinka aidosti yhteisesti laadituista ehdoista voidaan puhua.¹³⁵

Kuluttajasopimuksissa käytetään yleisesti vakioehtoja, kuten jäljempässä tarkastelussakin voidaan havaita. Niissä kuluttajilla on harvoin – jos koskaan – mahdollista neuvotella sopimusehdoista, vaan ne ovat sopimuskumppanin yksipuolisesti laatimat. KA on voinut osallistua tiettyjen toimialojen – kuten esimerkiksi useiden rakennusalan toimijoiden – sopimusneuvotteluihin ja tarkistaa sopimusehdot. KA:n osallistumisella ei kuitenkaan ole sellaista merkitystä, että sopimusehdot voitaisiin tulkita muutoin kuin yksipuolisesti laadituiksi. Tätä seikkaa puoltaa sekin, että tosiasiallisesti kuluttaja-asiamiehen oikeudellinen perusta on täysin KSL 3:1 §:n varassa, jonka mukaan elinkeinoharjoittaja ei saa käyttää kuluttajien kannalta kohtuuttomia ehtoja. KA:lla ei siten ole oikeudellista keinoa estää elinkeinoharjoittajia käyttämästä ehtoa, joka ei ole kohtuuton, mutta muutoin sopimustulkinnallisesti kiistanalainen.¹³⁶

¹³⁵ Wilhelmsson 2008, s. 36–37.

¹³⁶ Ks. Wilhelmsson 2008, s. 62–63.

KKO on ennakkopäätöksensä 2011:13 perusteluissa todennut, että vedonlyönnin säännöt yksipuolisesti laatinut kantaa riskin epäselvistä säännöistä, eikä tulkinnan lähtökohtaa muuta se, että säännöt olivat sisäasiainministeriön vahvistamat.¹³⁷

Vakioehtojen käytön problematiikkana on se, miten ne liitetään osaksi sopimusta siten, että ne saavuttavat pätevän sitovuuden myös siihen osapuoleen nähden, joka ei ole ollut laatimassa sopimusehtoja.¹³⁸ Vakioehdot voidaan pätevästi sisällyttää sopimukseen viittaamalla erillisiin sopimusehtoihin. Käytännön tasolla ehdot voivat olla painettuna paperisopimuksen kääntöpuolelle tai liitettynä erilliseen asiakirjaan, jonka osapuolet kuittaavat luetuksi ja hyväksytyksi allekirjoituksellaan. Nykyisin merkittävä osa sopimuksista solmitaan kuitenkin sähköisesti, jolloin sopimusehtojen liittäminen sopimukseen edellyttää digitaalista ratkaisua.

Sähköisissä sopimusjärjestelyissä, kuten verkkokaupoissa ja muissa itsepalvelupohjaisissa sopimuskanavissa, käytetään usein pakollista hyväksymisvalintaa (esim. ”Hyväksyn ehdot”). Oikeuskirjallisuudessa on suositeltu tämänkaltaista menettelyä jo 2000-luvun puolivälistä lähtien, sillä epäselväksi on jäänyt, sitovatko vastapuolta sellaiset ehdot, jotka on asetettu tarjolle, mutta jotka voivat jäädä huomaamatta. Tällaisissa tilanteissa sopimusosapuoli voi vedota siihen, ettei ole tullut ehtoja havainneeksi.¹³⁹

Vakioehtojen liittäminen yksittäiseen sopimukseen ei ole aina yksiselitteinen. Kyseistä ongelmaa on käsitelty niin oikeuskirjallisuudessa kuin oikeuskäytännössäkin. Niiden perusteella vaikuttaisi tapauskohtainen soveltaminen olevan yleisempi periaate kuin säännönmukainen ratkaisumalli. Ehtoihin vetoavalla on todistus- ja väittämistaakka sen suhteen, että vakioehdot ovat tulleet sopimuksen osaksi. Oikeuskäytännössä vakioehtoja ei sovelleta, mikäli voidaan näyttää, etteivät ne ole tulleet osaksi sopimusta. Tapauskohtaisessa arvioinnissa annetaan merkitystä erilaisille tekijöille. Punnittaessa sitovuutta arvioidaan vakioehtojen sisältöä. Mikäli vakioehdot ovat huomattavasti käyttäjänsä eduksi, sitä korkeammalle voidaan asettaa sitovuusolettama. Myös vastapuolella on merkitystä; mitä heikompi vastapuoli on, sitä paremmin vastapuolta pitää informoida. Sitovuus voi olla myös osittaista, jolloin vain osan ehdoista katsotaan sitovan ja osan ei.¹⁴⁰

¹³⁷ Ks. tarkemmin KKO 2011:13, perustelujen kohta 4.

¹³⁸ Wilhelmsson 2008, s. 65–67.

¹³⁹ Ks. Wilhelmsson 2008, s. 70–71.

¹⁴⁰ Wilhelmsson 2008, s. 67.

3.3 Sopimusrikkomukset

Suoritushäiriö käsitteenä tarkoittaa, ettei sopimuksenmukainen suoritus toteudu. Mikäli sopimuksenmukainen suoritus ja tehty suoritus poikkeavat toisistaan, on käsillä suoritushäiriö. Virheellinen suoritus on vain silloin, jos se poikkeaa vastaanottajalleen epäedullisella tavalla siitä, mihin suorittaja on sopimuksessa sitoutunut. Sopimusrikkomukseen voi syyllistyä kumpi tahansa osapuoli monella eri tavalla, mutta yleisimmät suoritushäiriöt ovat viivästys ja virhe.¹⁴¹

Vastapuoli tarvitsee oikeussuojaa sopimusrikkomusta vastaan, sopimusrikkomuksen seuraamus riippuu sopimustyyppistä, rikkomuksen laadusta ja vastapuolen vaatimuksista. Sopimusrikkomus ei lähtökohtaisesti ole keino vapautua sopimuksesta, ja vastapuolella on oikeus vaatia sopimuksenmukaista suoritusta suoritushäiriöstä riippumatta. Vastapuolella voi olla oikeus purkaa sopimus, jos sopimusrikkomuksella on olennainen merkitys. Sopimuksen purkaminen on yksipuolinen oikeustoimi, joka lakkauttaa osapuolten sitovuuden sopimukseen.¹⁴²

Rakennusalalla purkamiskynnys on tavanomaista korkeampi, ja yleensä ensisijainen vaihtoehto on vaatia virheen korjaamista tai uutta maksutonta suoritusta. Hinnanalennus on vaihtoehto niissä tilanteissa, joissa suoritus otetaan vastaan virheestä huolimatta ja hinnanalennuksella tasataan osapuolten suorituksia. Sopimusrikkomuksesta voi seurata myös velvollisuus korvata vastapuolelle vahinko, joka aiheutuu sopimuksen vastaisesta toiminnasta. Tällä tarkoitetaan, että sopimusosapuoli saatetaan taloudellisesti siihen tilanteeseen, joka olisi syntynyt sopimuksen täyttämisestä.¹⁴³

3.4 Sopimuksen tulkinta ja epäselvyyssääntö

Kirjallisesta sopimuksesta huolimatta sopijapuolten välillä voi aiheutua erimielisyyttä sopimuksen sisällöstä. Näin voi käydä, mikäli jostain myöhemmin merkitykselliseksi osoittautuneesta asiasta ei ole sovittu mitään sopimuksessa, tai sopimuksessa on käytetty tulkinnanvaraisia sanamuotoja tai lauserakenteita, jotka osapuolet ymmärtävät eri tavoin, tai sopimusehdot ovat ristiriidassa keskenään.¹⁴⁴ Sopimusoikeuden keskiössä on sopimuksen tulkintaopin metodit.

Tulkintaperiaatteista ensi sijassa pyritään selvittämään osapuolten yhteinen tarkoitus sopimuksen sisällöstä, jopa sanamuodosta huolimatta ja sopimus on vahvistettava sen mukaiseksi, mikä yhteinen tarkoitus on ollut sopimusta laadittaessa. Silloin kun yhteistä tarkoitusta ei ole mahdollista selvittää,

¹⁴¹ Saarnilehto 2009, s. 185.

¹⁴² Saarnilehto 2009, s. 188–189.

¹⁴³ Ks. Saarnilehto 2009, s. 190–191.

¹⁴⁴ Norri 2014, s. 92.

joudutaan turvautumaan muihin tulkintamenetelmiin. Tulkintaa koskeva lainsäädäntö ja normit ohjaavat sopimuksen tulkinnassa vain vähissä määrin. Säännöksiä on vain harvoja, joista yksi on esimerkiksi KSL 4:3 §ä, joka koskee epäselvyysääntöä.¹⁴⁵

Sopimusoikeuden alalla voidaan kohdata monen eri lain säännöksiä, jolloin yleisten oppien osaaminen helpottaa oikeuskysymyksen ratkaisemisessa. Mahdollisissa epäselvyystilanteissa on sopimusta tulkittava sopimusten tulkintaa koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti. Etenkin KKO:n prejudiikaateilla on merkittävä asema yksittäisten tulkintaratkaisujen täydentäjänä sekä yleisten sopimusoikeudellisten kysymysten sääntelijänä, sillä etenkin vakioehtoja ja sopimuksen tulkintaa koskeva normisto on pitkälti oikeuskäytännön synnyttämää.¹⁴⁶

Kuluttajasopimuksissa käytetään pääsääntöisesti vakioehtoja, sopimusten suuren määrän vuoksi, eikä kuluttajilla ole tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa ehtojen sisältöön. Vakioehtoja käytettäessä on lähes mahdotonta selvittää sopimuskumppaneiden yhteinen tarkoitus. Silloin käytetään muita tulkintaperiaatteita ja KSL:n säännöksen vuoksi usein tulkittavaksi tulee riskinjakoperiaatteista epäselvyysääntö.¹⁴⁷

Epäselvyysääntö – *in dupio contra stipulatorem* – on vanha sopimuksen tulkintaa ohjaava tulkintääntö ja sillä tarkoitetaan, että sopimuksen tulkintaan liittyvä epäselvyys ratkaistaan laatijansa vahingoksi. Epäselvyysääntöön loogisuus piilee juuri siinä, että sopimuksen laatijalla on ollut parhaat mahdollisuudet estää sopimuksen epäselvyys. Epäselvyysääntöön asema on tunnustettu myös kansainvälisesti ja Suomessa se on sisällytetty ainoana riskinjakoperiaatteena KSL:iin. Epäselvyysääntöä pidetään niin merkittävänä sopimustulkinnan ohjaajana, että sitä käytetään usein ensisijaisena riskinjakoperiaatteena. Sitä sovelletaan tilanteissa, joissa osapuolet ovat eri mieltä sopimuksen sisällöstä ja asia on saatettu kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen ratkaistavaksi. Epäselvyysääntöön vahva asema voi syrjäyttää muut riskinjakoperiaatteet, mutta mikäli sen soveltamisedellytykset jäävät heikoiksi, tulkinnassa siirrytään muihin periaatteisiin.¹⁴⁸

Sopimuksia koskevat riidat käsitellään tuomioistuimessa dispositiivisina riita-asioina, jolloin osapuolen on *vedottava* epäselvyysääntöön soveltamiseen. Mikäli ei ole vedottu suoraan sääntöön soveltamiseen, mutta on näytetty ne oikeustositteet, jotka puoltavat sääntöön soveltamista, tuomari voi harkintansa mukaan soveltaa epäselvyysääntöä. Kuluttajasopimuksissa tilanne eroaa edellä kuvatusta

¹⁴⁵ Annola 2016, s. 59–61, 70, 95.

¹⁴⁶ Hemmo 2009, s. 47, 49.

¹⁴⁷ Annola 2016, s. 98–99.

¹⁴⁸ Ks. Annola 2016, s. 272–276.

siten, että KSL on pakottavaa oikeutta, ja sen säännökset on otettava huomioon viran puolesta.¹⁴⁹ KSL:n soveltamisalan riidoissa ei siten tarvitse erikseen vedota epäselvyyssääntöön.

Kuluttajasopimuksiin sisällytetty epäselvyyssääntöä koskeva normi löytyy KSL 4:2.1 §:stä ”Jos 1 §:ssä tarkoitettu sopimusehto on laadittu *etukäteen ilman*, että kuluttaja on voinut vaikuttaa sen sisältöön”. Lain esitöissä (HE 218/1994) on painotettu KSL:n epäselvyyssäännön soveltuvan ainoastaan sellaisiin sopimusehtoihin, jotka elinkeinoharjoittaja on laatinut etukäteen ilman, että kuluttaja on voinut niihin vaikuttaa¹⁵⁰. Erityisesti sääntöä onkin puollettu sovellettavaksi yleisten sopimusehtojen yhteydessä¹⁵¹.

KRIL on päätöksessään D/2132/37/2021 todennut, että kirjallisen sopimuksen puuttuessa ja sen jäädessä epäselväksi, mitkä työt kuuluivat suulliseen hinta-arvioon ja mitkä olivat niin sanottuja lisätöitä, jäi tulkintariski elinkeinoharjoittajan kannettavaksi¹⁵².

3.5 Sopimustyyppejä

3.5.1 Sopimustyyppien merkitys

Sopimustyyppien erottelun tarve johtuu siitä, että erityinen sopimusoikeus rakentuu sopimustyyppi-kohtaisen lainsäädännön varaan. Perinteisesti oikeustoimet on havainnollistettu ainesosaopin avulla. Määritelmän mukaan ainesosat jaetaan kolmeen ryhmään: olennaiset ainesosat, luonnolliset ainesosat ja tilapäiset ainesosat. Se mihin sopimustyyppiin tarkasteltava sopimus kuuluu, ratkaistaan sen perusteella, mitä sopijapuolet ovat keskenään sopineet oikeustoimen olennaisista ainesosista.¹⁵³

Havainnollistava esimerkki olennaisista ainesosista on esimerkiksi työsopimus, jonka käsitetunnusmerkistö TSL 1:1 §:n mukaan koostuu seuraavista olennaisista ainesosista: 1) työn tekeminen, 2) toisen lukuun, 3) tämän johdon ja valvonnan alaisena, 4) palkkaa tai muuta vastiketta vastaan. Kun edelliset ainesosat ovat käsillä, on kysymys työsopimuksesta, johon sovelletaan TSL:a. Luonnolliset ainesosat ovat puolestaan laista seuraavia sopijapuolten tahdonilmaisujen ulkopuolisia oikeusvaikutuksia. Harvoin oikeuskäytännössä sovitaan kaikista yksityiskohdista, vaan esimerkiksi huoneenvuokrasopimuksessa sovitaan vain vuokran kohteesta, vuokran määrästä ja vuokrasuhteen alkamisajankohdasta. Sen sijaan muu sopimuksen sisältö määräytyy lain perusteella, kuten huoneistolle

¹⁴⁹ Saine – Maso 2011, s. 19.

¹⁵⁰ HE 218/1994 vp, s. 15.

¹⁵¹ Saarnilehto 2009, s. 155.

¹⁵² KRIL D/2132/37/2021, s. 2.

¹⁵³ Halila – Hemmo 2008, s. 14.

asetettavat vaatimukset, sopijapuolen käytössä olevat oikeussuojakeinot ym. Tilapäisillä ainesosilla voidaan sopia yksityiskohtaisemmin sopimuksen ehdoista, ilman että se vaikuttaa sopimustyyppin määrittämiseen. Tilapäinen aineisosa voi olla esimerkiksi sopimussakko irtaimen kaupassa.¹⁵⁴

Sopimuksia voidaan jaotella usein eri perustein, mutta sopimusoikeuden kannalta jaottelu on tarkoituksellisinta tehdä sopimuksen oikeudellisen vaikutuksen perusteella. Valtaosa sopimusoikeudesta on yhteistä kaikille sopimuksille ja yleinen sopimusoikeus muodostaakin sopimuksen tarkastelun perustan. Yleisen sopimusoikeuden rinnalla on myös säännöksiä, jotka koskevat vain tietynlaisia sopimuksia. Tällöin sääntely on sopimustyyppikohtaista, minkä vuoksi sopimustyyppi on sopimusoikeudessa olennainen seikka. Sopimuksen oikeudellisen ongelman ratkaisemiseksi on usein ensin lähdettävä määrittämään sopimustyyppi. Sopimustyyppi ratkaisee mahdolliset sovellettavat erityissäännökset.¹⁵⁵

Jaottelussa voidaan käyttää sopimusryhmiä. Osapuoliroolien perusteella tehty jako kuluttajasopimukseen ja liikesopimukseen on yksi keskeisimmistä, koska se vaikuttaa sopimussuhteen arviointiin monin tavoin. Kuluttajasopimukseen liittyy pakottava lainsäädäntö, elinkeinoharjoittajan tiedonantovelvollisuus sekä kuluttajan suojaaminen. Liikesopimuksissa puolestaan merkitys kohdistuu dispositiivisuuteen, oletukseen osapuolten tasa-arvoisesta asemasta ja liikeriskistä. Jako voidaan myös tehdä sopimuksen yksilöllisyyden perusteella eli käytetäänkö sopimuksessa vakiosopimusehtoja vai onko sopimusehdoista neuvoteltu yhdessä. Tällöin puhutaan käsiteparista yksilöllinen sopimus – vakiosopimus. Luokittelu on mahdollista tehdä myös sopimussuhteen keston perusteella. Tällöin määrittelyssä ratkaistaan, onko kyseessä yksittäinen kertosopimus vai jatkuuko sopimus pidemmän ajan, jolloin kyse on kestosopimuksesta. Käsiteparit eivät ole silti toisistaan riippuvaisia.¹⁵⁶

Esimerkiksi elinkeinoharjoittaja voi tehdä kuluttajan kanssa kertaluonteisen kuluttajasopimuksen talopakettien toimittamisesta ja asennuksesta, johon sovelletaan talopakettien ja -elementtien kuluttaja-kauppaa sekä asennusta koskevia vakiosopimusehtoja. Samanaikaisesti elinkeinoharjoittajalla voi olla jatkuva liikesopimus toisen elinkeinoharjoittajan kanssa talopakettien asennuksesta.

Sopimusoikeudellinen sääntely on lisääntynyt merkittävästi viime vuosikymmenten aikana, mutta silti monet sopimustyyppit ovat edelleen vailla lakiin perustuvaa sääntelyä. Tästä yhtenä esimerkkinä

¹⁵⁴ Halila – Hemmo 2008, s. 14–16.

¹⁵⁵ Saarnilehto–Annola 2018, s. 12.

¹⁵⁶ Hemmo – Hoppu 2006, sopimusten jaottelu; Saarnilehto–Annola 2018, s. 14–15.

on elinkeinoharjoittajien väliset rakennusurakkasopimukset siitäkkin huolimatta, että rakennusurakan voidaan katsoa olevan yksi tärkeimmistä urakkatyypeistä.¹⁵⁷

Sopimukset voivat myös olla edellisistä poiketen sekatyypisiä, jolloin sopimuksessa yhdistyy kahden eri sopimustyyppin piirteitä. Tällöin sovellettavuus on ratkaistava tapauskohtaisesti, sillä yleistä ratkaisukäytäntöä ei tunneta. Osaan sopimuksista liittyy myös tyyppipakko – numerus clausus -periaate – jolla sopimusvapautta rajoitetaan sivullisten suojaksi. Nämä eivät kuitenkaan ole niin valideja tämän tutkimuksen kannalta, että niihin perehtyminen olisi välttämätöntä.

3.5.2 Rakennusurakkasopimus

Urakkasopimus syntyy tavanomaisesti OikTL:n tarjous – hyväksyvä vastaus -periaatteen mukaan. Kirjallisesti laadittu sopimus on vahva näyttö sopimuksen sisällöstä jälkikäteen. Mikäli urakan aikana sovitaan siihen kuulumattomista lisätoista, tulisi niistäkin tehdä aina oma kirjallinen sopimus. Riita-tilanteessa näyttövelvollisuus siitä, mikä on urakkaan sisältyvää työtä ja mikä lisätyötä, on elinkeinoharjoittajalla.¹⁵⁸

Perinteisesti urakkasopimus luokitellaan oikeudelliselta luonteeltaan sopimukseksi, jossa urakoitsija sitoutuu ennalta määrättyä aikataulua ja korvausta vastaan toteuttamaan tilaajalle sopimusasiakirjoissa tarkemmin määritellyn työn lopputuloksen. Etenkin aiemmin rakennusurakan yhtenä tunnusmerkkinä on pidetty kiinteää urakkahintaa, mutta sittemmin näkemykset ovat epäyhtenäistyneet. Rynnänen on väitöskirjassaan todennut käsittelevänsä urakkasopimuksena muitakin kuin kokonaishintaurakoita.¹⁵⁹ Tässäkään tutkimuksessa ei tehdä eroa niiden välillä.

Rakennusurakka koostuu urakoitsijan tarjoamista aineettomista rakentamispalveluista sekä konkreettisesta työtuloksesta, jolla on fyysisiä ominaisuuksia ja johon urakoitsijan pääasiallinen rakennustyö kohdistuu.¹⁶⁰ Rakennusurakka voidaan näin ollen liittää perinteisiin tavaran kauppaa säänteleviin normeihin sekä toimeksiantosopimuksen kaltaisiin sopimustyypeihin ja niitä sääteleviin oikeuslähteisiin ja -periaatteisiin.¹⁶¹ Aiemmassa kirjallisuudessa rakennusurakkaa on pidetty sekatyypisenä sopimuksena, johon liittyy ainesosia irtaimen omaisuuden kaupan alalta¹⁶².

¹⁵⁷ Halila – Hemmo 2008, s. 25–26, 48.

¹⁵⁸ Saine – Maso 2011, s. 42–45.

¹⁵⁹ Rynnänen 2016, s. 22–23.

¹⁶⁰ Halila – Hemmo 2008, s. 48; Laine 1993, s. 10.

¹⁶¹ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2011, s. 25–26.

¹⁶² Halila 1981, s. 16–17.

Rakennusurakka voi koskea uuden rakennuksen rakentamista tai vanhan saneerausta. Kohteena voi olla asuin- tai muun rakennuksen rakentaminen. Ratkaisevaa sopimustyyppin kannalta on se, että onko tilaajana kuluttaja vai ei¹⁶³. Tyypillistä rakennusurakan sopimussuhteessa on etenkin uudiskohteissa tai laajoissa saneerauskohteissa sopimuksen pitkäkestoisuus. Lisäksi vaaditaan moninaisia suorituksia ja useita osapuolia, mikä altistaa suoritushäiriöille. Rakennusurakan onnistumisen kannalta on tärkeää osapuolten välinen jatkuva yhteydenpito sekä myötävaikutusvelvollisuudesta huolehtiminen.¹⁶⁴

Rakennusurakkasopimuksia koskevaa erityislakia ei ole säädetty Suomessa, joten rakennusurakkasopimukset pohjautuvat vahvasti sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin ja oikeustoimilakiin sekä kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisissä sopimussuhteissa KSL:iin. Ainoa edellytys on, etteivät sopimusvelvoitteet saa olla lainvastaisia. Rakennusalalla on säädetty legaalinormeja rakennusteknisiin kysymyksiin ja laatustandardeihin, mutta rakennusurakan ydinkysymykset on jätetty säätelyn ulkopuolelle. Kuluttajien osalta tähän saatiin muutos, kun KSL:iin lisättiin 9 luku. Sen myötä rakennusurakan ydinkysymyksiin kohdistettiin ensimmäistä kertaa sääntelyä.¹⁶⁵

Sopimusta laadittaessa on huomioitava myös erityislakien – kuten KSL:n – asema. Kuluttajien kanssa solmittaviin rakennusurakkasopimukseen ei voida soveltaa samaa sopimusvapauden periaatetta kuin muihin sopimukseen, sillä se merkitsisi sekä sisältö- että muotovapautta. KSL:n sääntelystä tulee tiettyjä velvoitteita ja oikeuksia osapuolille, joka sinänsä pakottaa toimimaan tiettyjen raamien puitteissa osapuolten välisessä sopimussuhteessa.¹⁶⁶

Koska Suomessa (rakennus)urakkasopimuksella ei ole lakiin perustuvaa asemaa sopimustyyppinä – kuten vaikkapa työsopimuksella, siitä seuraa, ettei urakkasopimuksen tarvitse täyttää tiettyjä lakiin perustuvia elementtejä ollakseen urakkasopimus¹⁶⁷. Rakennusurakka sopimustyyppinä määräytyykin sen perusteella, onko tilaajana kuluttaja vai ei. KSL:n 9 lukua sovelletaan 1 § mukaan elinkeinoharjoittajan (toimeksisaaja) ja kuluttajan (tilaaja) välisissä taloelementtien kauppaa ja rakennusurakkaa koskevissa sopimuksissa. KSL 9:1.3 §:n mukaiset sopimukset ovat sellaisia:

¹⁶³ Oikeushenkilö voi tosin saada jossain tilanteissa kuluttajan aseman, jos sopimuksen perusteella voidaan tulla siihen lopputulemaan. Oikeuskäytännössä näin on käynyt esimerkiksi Itä-Suomen HO:n (S 15/1414) käsittelemässä asiassa. Toimeksisaaja ei ollut huolehtinut urakkasopimuksen ja siihen liitettyjen ehtojen muuttamisesta siinä vaiheessa, kun tälle selvisi, että tilaajana olikin asunto-osaakeyhtiö.

¹⁶⁴ Halila – Hemmo 2008, s. 49.

¹⁶⁵ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2011, s. 25–26; Halila – Hemmo 2008, s. 50–51.

¹⁶⁶ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2011, s. 25–26.

¹⁶⁷ Ks. Rynänen 2016, s. 23.

”[...] joissa elinkeinonharjoittajan suoritusvelvollisuuden sisältönä on rakennuksen tai sen yhteyteen kuuluvan kiinteän rakennelman rakentaminen tai korjausrakentaminen, tällaiseen hankkeeseen liittyvä, taloudelliselta merkitykseltään huomattava osaurakka taikka taloudelliselta merkitykseltään huomattava asuinhuoneiston peruskorjaus tai -parannus (urakka).”

Kuluttajille suoritettavaan rakennusurakkaan liittyvä oikeudellinen sääntely on ainoastaan KSL 8 ja 9 lukujen varassa, eikä tiukkaa rajanvetoa lukujen käytettävyydestä ole tehty.¹⁶⁸

KO ja HO ovat käsitelleet vahingonkorvausasian, jossa kantajat ja vastaaja ovat olleet muun muassa eri mieltä siitä, onko osapuolilla ollut KSL 9 luvun tarkoittama urakkasopimus LVI-töistä vai KSL 8 luvun tarkoittama toimeksiantosopimus LVI-töistä tuntityölaskutuksella. Kantaja ja vastaaja ovat olleet myös eri mieltä työn laajuudesta. Kantajat ovat vaatineet virheellisen LVI-urakan korjauskustannuksista vahingonkorvauksena 21.036,80 euroa, kun vastaaja taas on katsonut työsuorituksen olleen noin yhden päivän mittainen ja töiden laskutusarvon vain muutamia satoja euroja. Kymenlaakson KO (L 18/10412) on tuomion perusteluissa katsonut, ettei kyse ole ollut taloudelliselta arvoltaan huomattavasta urakasta, vaan lyhytkestoisesta tuntityöstä. Vastaajan saaman jatkotoimeksiannon ei katsottu muuttavan sitä tosiseikkaa. Edellisen perusteella KO totesi sovellettavaksi tulevan KSL 8 luku.¹⁶⁹ Muutoksenhaussa Itä-Suomen hovioikeus on asian S 19/1114 perusteluissa todennut kyseessä olleen LVI-osaurakan ja sinällään täyttävän KSL 9 luvun säännökset, mutta urakan taloudellisen arvon tulisi samaan aikaan olla huomattava. Urakan jäädessä taloudelliselta arvoltaan huomattavasta, tuli sovellettavaksi KSL 8 luku.¹⁷⁰

Lain esitöistä ilmenee, että KSL 8 lukua on tarkoitettu käytettävän rakennuksen tai asunnon korjaushankkeisiin liittyviin pienempiin urakoihin, mutta jako pienempiin ja suurempiin urakoihin on jätetty harkinnanvaraiseksi. KSL 9:1.3 § mahdollistaisi asetuksella säädettävän alarajan 9 luvun urakoiden arvolle¹⁷¹, mutta ainakaan toistaiseksi tällaista soveltamisalaa täsmentävää raja-arvoa ei ole säädetty. Rajanvetona on epävirallisesti käytetty kuluttaja-asiakkaille suunnattujen sopimusehtojen mukaista noin 10.000 euron urakkasummaa.¹⁷² Pienemmissä, alle 10.000 euron urakoissa käytetään REYS-8

¹⁶⁸ Halila – Hemmo 2008, s. 50.

¹⁶⁹ Kymenlaakson KO L 18/10412, s. 14–15.

¹⁷⁰ Itä-Suomen HO S 19/1114, s. 10.

¹⁷¹ HE 360/1992 vp, s. 79–80.

¹⁷² Peltonen – Määttä 2015, s. 268.

1995-Y-sopimusehtoja¹⁷³ ja yli 10 000 euron urakoissa RYS-9 1998-sopimusehtoja¹⁷⁴. Myös Itä-Suomen HO on asian S 19/1114 perusteluissa käyttänyt edellä mainittua jaottelua, arvioidessaan urakkaan sovellettavaa säännöstä.¹⁷⁵

Valtioneuvoston arviomuistiossa on tunnistettu edellä mainittu ongelma. Haasteena on ollut arvioida, milloin rakentamis- tai korjausrakentamishankkeeseen liittyvä osaurakka taikka asuinhuoneiston peruskorjaus tai perusparannus on 9 luvun soveltamiselle asetetun edellytyksen mukaisesti ”taloudelliselta merkitykseltään huomattava”. Rajanveto-ongelma olisi käytännössä helposti ratkaistavissa, mutta asetuksenantovaltuutta ei ole käytetty hyväksi. Arviomuistion mukaan arvoraajalle olisi tarvetta lukujen soveltamisalojen selventämiseksi.¹⁷⁶

KSL 8 luvussa säädetään eräistä kuluttajapalvelussopimuksista. Lain esitöiden mukaan palveluksen tunnuksena pidetään, että toimeksisaajan ammattitaidolla ja asiantuntemuksella sekä tämän tekemällä työllä on tilaajan kannalta *olennainen* merkitys.¹⁷⁷ Oma rajanvetonsa tulee tehtäväksi sen suhteen, onko sopimusta pidettävä tavarankauppana, jolloin sovellettavaksi tulee KSL 5 luku vai palveluksena, jolloin sovelletaan KSL 8 lukua. Esimerkiksi kuluttajan ostaessa parkettia rautakaupasta itse asennettavaksi, sovelletaan KSL 5 lukua. Kun taas sopimuksessa, jossa hankitaan parketin ohella asennustyö, joudutaan punninta tekemäänkin kaupan ja palveluksen välillä. Tällöin arvioinnissa tulisi ottaa huomioon kuinka olennainen merkitys sopimuksesta on palveluksen osuudella. Parkettiasennuksen ollessa taloudellisesti huomattava, sovellettavaksi tulisi mahdollisesti KSL 9 luku. Käsittelevän tuomioistuimen tehtävä on lopulta tapauskohtaisesti ratkaista, mitä säännöstä missäkin tilanteessa sovelletaan.

Rakennusurakat voidaan jaotella suorituslaajuuden, maksuperusteen tai alistamissuhteen mukaisesti. Suorituslaajuuden perusteella urakka jaetaan suunnittelua sisältäviin urakka-, pääurakka- ja osaurakamuotoihin. Maksuperusteen mukaisessa jaottelussa urakka jaetaan kokonais-, yksikkö- ja tavoitehintaurakoihin sekä laskutyöhön. Alistamissuhteen mukaisessa jaottelussa urakka jaetaan pää-, sivu-

¹⁷³ REYS-8 1995-Y, 1.1: ”sopimusehdot soveltuvat käytettäväksi sellaisissa urakkasopimuksissa, joiden sisältönä on arvonlisäverovelvolliselta urakkahinnaltaan enintään noin 10.000 euroa maksavien lvi-, maalaus-, sähköasennus- tai katto- ja vedeneristystöiden suorittaminen yksityishenkilön rakennukseen, asuinhuoneistoon tai kiinteään omaisuuteen, jota hän käyttää pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa”.

¹⁷⁴ RYS-9 1998, 1.1: ”nämä sopimusehdot soveltuvat käytettäväksi urakoitsijan ja kuluttajatilaaajan välillä tehtävissä urakkasopimuksissa, jotka koskevat... em. hankkeeseen liittyvää osaurakkaa... jonka arvonlisäverollinen urakkahinta on noin 10.000 euroa tai enemmän, asuinhuoneiston peruskorjausta tai -parannusta, jonka arvonlisäverollinen urakkahinta on noin 10.000 euroa tai enemmän”.

¹⁷⁵ Itä-Suomen HO S 19/1114, s. 10.

¹⁷⁶ Heiskanen 2012, s. 24.

¹⁷⁷ HE 360/1992, s. 79.

, osa-, ja aliurakkaan. Urakkamuodolla on siten keskeinen juridinen merkitys, koska sen avulla määritetään osapuolten vastuut ja velvollisuudet.¹⁷⁸ Tyypillisimmin kuluttajien tekemät rakennusurakat jakautuvat seuraaviin: suunnittelua sisältävä urakka, osaurakka, pääurakka ja kokonaisvastuurakentaminen (KVR)¹⁷⁹.

Suunnittelua sisältävässä urakassa tilaaja on sopimussuhteessa ainoastaan urakoitsijaan ja urakoitsija on puolestaan sopimussuhteessa valitsemiensa suunnittelijoiden ja aliurakoitsijoiden kanssa. Kokonaisurakka on yleisimmin käytetty ja perinteisin urakkamuoto, jossa tilaaja solmii sopimuksen koko työn suorittamisesta yhden urakoitsijan eli pääurakoitsijan kanssa. Pääurakoitsija voi puolestaan solmia aliurakoita erikoistöistä.¹⁸⁰

Kokonaisurakan sijaan voidaan käyttää jaettua urakkaa, jolloin tilaaja tekee itse sopimukset eri urakoitsijoiden kanssa tärkeimmistä erikoistöistä. Tällöin tilaajalla on pääurakkasopimuksen lisäksi sivu-urakkasopimus esimerkiksi LVI- ja sähköistöistä. Jaetussa urakassa urakoitsijat eivät ole keskinäisessä sopimussuhteessa, jolloin tilaajan tulee koordinoita urakoitsijoiden välisiä keskinäisiä työvaiheita ja aikatauluja. Jaettu urakka aiheuttaa sopimussuhteiden erillisyyden vuoksi riskejä. Jos esimerkiksi sivu-urakoitsija viivästyy omassa työvaiheessaan, eikä pääurakoitsija voi sen vuoksi edetä työssään ja siitä aiheutuu haittaa pääurakoitsijalle, syntyy tilaajalle vahingonkorvausvelvollisuus pääurakoitsijaa kohtaan. RYS-9 1998 -ehtojen kohdassa 16.2 on huomioitu juuri tämäntyyppinen tilanne¹⁸¹. Tilaajalle syntyy vastaavasti oikeus vahingonkorvaukseen sivu-urakoitsijalta.

Jaettuun urakkaan liittyviin riskeihin voi etukäteen varautua tekemällä sopimuksen sivu-urakoiden alistamisesta. Tällä keinoin sivu-urakoitsijat alistetaan erityisen sopimuksen avulla pääurakoitsijalle. Sopimuksen avulla urakoitsijat tulevat keskenään sopimussuhteeseen ja sen myötä vastaavat toisilleen, eikä esimerkiksi sivu-urakoitsijan viivästys aiheuta tilaajalle vahingonkorvausvelvollisuutta. Mitä useampia suunnittelijoita projektiin valitaan, sitä hankalammaksi muodostuvat myös vastuukysymykset riitatilanteissa.¹⁸²

¹⁷⁸ Kankainen – Junnonen 2016, s. 20.

¹⁷⁹ KVR-urakkaa kutsutaan kuluttajille suunnatussa markkinoinnissa useimmiten avaimet käteen -toimitukseksi. Tämä urakkamuoto on kuluttajarakentajalle selvin, koska sopimussuhde solmitaan ainoastaan rakentajan ja KVR-urakoitsijan kesken.

¹⁸⁰ Kankainen – Junnonen 2016, s. 22–23.

¹⁸¹ RYS-9 1998, 16.2 ”Jos urakoitsijan suoritus viivästyy tilaajasta johtuvasta syystä, urakoitsijalla on oikeus korvaukseen tästä aiheutuneista ylimääräisistä rakennusmateriaalin kuljetus-, varastointi- ja suojauskustannuksista ja vakuutusmenoista sekä kohtuulliseen korvaukseen vahingoista, jos urakkaa varten varatulle työvoimalle ei voida tarjota korvaavaa työtä”.

¹⁸² Liuksiala – Stoor 2014, s. 39.

Kuluttajasopimuksissa käytännöt vaihtelevat, ja urakoitsijan vastuulle voidaan sopia myös suunnittelua, jolloin varsinaisen rakennustyön lisäksi kohteen suunnittelu sisältyy osittain tai kokonaan urakkaan. Mikäli suunnittelutyö on eriytetty muusta rakennusurakasta, on urakoitsijalla silti neuvontavollisuus, mikäli suunnitelmissa, määräyksissä tai materiaaleissa on puutteita tai virheitä.¹⁸³ Talopaketeissa lienee yleisintä valita KVR-sopimus, jolloin KVR-urakoitsija on virhevastuussa myös suunnittelun osalta. Näin oli pääsääntöisesti menetelty myös aineiston tapauksissa.

Rakennusprojekti on mahdollista jakaa myös usean urakoitsijan kesken, osaurakoita käyttäen. Osaurakassa – jota kutsutaan myös projektinjohtorakentamiseksi – tilaaja solmii kaikki sopimukset osaurakoina omiin nimiinsä.¹⁸⁴ Tällöin sopimusoikeudellisesti keskeistä on määritellä tarkat työrajat urakkasopimuksessa, jonka rakennuttaja tekee jokaisen urakoitsijan kanssa erikseen. Sopimussuhde syntyy siten rakennuttajan ja jokaisen urakoitsijan välillä erikseen ja jokainen urakoitsija vastaa vain rakennuttajalle. Osaurakat on mahdollista toteuttaa myös KVR-urakoina.¹⁸⁵

Pääurakkamallissa rakennuttaja valitsee sopimuskumppanikseen pääurakoitsijan, joka voi teettää erikoistöitä aliurakoitsijoilla. Tällöin pääurakoitsija vastaa oman työnsä lisäksi aliurakoitsijoiden työstä rakennuttajalle. Aliurakoitsijat vastaavat puolestaan työstään ainoastaan pääurakoitsijalle. Sivurakka-tyyppisessä sopimussuhteessa rakennuttajalla on sopimus pääurakoitsijan lisäksi jokaisen sivu-urakoitsijan kanssa. Sen sijaan pääurakoitsijalla ja sivu-urakoitsijoilla, eikä sivu-urakoitsijoilla keskenään ole sopimussuhdetta. Jokaisella on erillinen sopimussuhde vain rakennuttajaan.¹⁸⁶

Eri urakkamuotojen etuja voidaan yhdistää sivu-urakoiden alistamismenettelyn avulla. Tällöin rakennuttaja tekee sivu-urakasta sopimuksen suoraan sivu-urakoitsijan kanssa ja näiden välille syntyy sopimussuhde. Alistamissopimus laaditaan rakennuttajan, pääurakoitsijan ja sivu-urakoitsijan kesken ja sillä siirretäänkin työmaan yleisjohto, töiden yhteensovittaminen ja aikatauluvalvonnan tehtävät pääurakoitsijalle. Sivurakkasopimukset siten alistetaan pääurakkaan. Rakennuttajan velvollisuutena on suorittaa sivu-urakoitsijoille maksusuoritukset, pääurakoitsijan hyväksymisen saatuaan. Urakoitsijat myös vastaavat toisilleen aiheuttamistaan vahingoista, vaikka muut urakkasopimuksen velvoitteet säilyvät edelleen rakennuttajalla.¹⁸⁷

¹⁸³ Saine – Maso 2011, s. 104–105; Halila – Hemmo 2008, s. 55.

¹⁸⁴ Kankainen – Junnonen 2016, s. 23–24, 27–28.

¹⁸⁵ Halila – Hemmo 2008, s. 55–56.

¹⁸⁶ Halila – Hemmo 2008, s. 56–57.

¹⁸⁷ Ks. Halila – Hemmo 2008, s. 56–57.

Kiinteähintaisen rakennusurakkasopimuksen laatiminen ei ole elinkeinoharjoittajalle riskitöntä, sillä rakennusalalla voi ilmetä monenlaisia ennalta arvaamattomia seikkoja, joihin ei ole mahdollista varautua sopimusta tehtäessä. Koska urakkahintaa ei yleensä voida sopimuksen tekemisen jälkeen korottaa, jäävät yllättävistä lisätöistä aiheutuvat kustannukset pääsääntöisesti urakoitsijan vastattaviksi. Kiinteähintaiseen, kuluttajan kanssa tehtävään rakennusurakkasopimukseen on kuitenkin mahdollista sisällyttää ehto, jonka mukaan elinkeinoharjoittajalla on oikeus keskeyttää urakka ja neuvotella kuluttajan kanssa uudesta urakkahinnasta, mikäli urakan aikana ilmenee ennalta arvaamaton olosuhde, johon elinkeinoharjoittaja ei ole voinut huolellisesti ja ammattitaitoisesti toimiessaan varautua ennen sopimuksen solmimista.¹⁸⁸

Vaikka sopimus on lähtökohtaisesti molempia osapuolia sitova, voi urakkasopimus raueta kokonaan kohtuuttomuuden perusteella. OikTL 36 §:ssä on nimenomaisesti otettu huomioon mahdollisuus sovitella sopimusta tai määrätä se raukeamaan. Tällainen tilanne voisi tulla, jos sopimustasapaino on ennalta arvaamattoman syyn vuoksi muuttunut niin olennaisesti, että osapuolen velvoittaminen pysymään sopimuksessa olisi kohtuutonta. Kohtuuttomuus elinkeinoharjoittajan osalta voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos pintaremontin yhteydessä paljastuu laaja kosteusvaurio. Tällöin työn luonne muuttuisi olennaisesti niin tarvikkeiden, materiaalien, ajankäytön kuin toteutustapojenkin osalta. Tämänkaltaisiin yllätyksiin on helpointa varautua laatimalla erilliset urakkasopimukset purku- ja korjaustöistä. Jälkimmäinen sopimus solmitaan vasta sen jälkeen, kun purkutyön valmistuttua on voitu arvioida rakenteiden kunto ja varmistua siitä, ettei lisäyllätyksiä ole tullut.¹⁸⁹

Rakennusurakkaa solmittaessa on tärkeää olla selvillä vastaanottajan roolista. Oikeudelliset vastuut ja velvollisuudet eroavat olennaisesti sen mukaan, katsotaanko kyseessä olevan elinkeinoharjoittajan kanssa tehty urakkasopimus vai työsuhteessa tehtävä työ. Omakotitaloa itsenäisesti rakennuttavan on siten tärkeää olla tietoinen siitä, mihin hän on sitoutunut ja mitä on tosiasiallisesti sovittu. Mikäli oletettu urakkasopimus arvioidaankin oikeudellisessa mielessä työsuhteeksi, toimeksiantajan vastuu korostuu merkittävästi.

Rakennusurakan yhteydessä annettava hinta-arvio tulee olla huolellisesti laadittu, sillä elinkeinoharjoittajalla on korkea vastuu antamansa hinta-arvion paikkansapitävyydestä omalla toimialallaan – riippumatta siitä, millainen koulutustausta (toisella oikeustieteellinen ja toisella kauppatieteellinen) sopimuksen vastapuolella on. Esimerkiksi Itä-Suomen HO totesi ratkaisussaan S 15/1414, ettei vastapuolen koulutustaustaa voitu pitää osoituksena siitä, että he olisivat olleet kokeneita arvioimaan

¹⁸⁸ Saine – Maso 2011, s. 55–56.

¹⁸⁹ Ks. Saine – Maso 2011, s. 56.

rakennusurakkasopimusten eri sopimustyyppien, ehtojen tai niiden hinnanmuodostukselle aiheuttamia vaikutuksia. Urakoitsijoiden rakennusalan ammattilaisina katsottiin olevan sellaisessa asemassa, että heidän olisi tullut ymmärtää kustannusarvion huolellisen laatimisen merkitys.¹⁹⁰

YSE 1998 -sopimusehtoja noudatetaan elinkeinoharjoittaja – elinkeinoharjoittaja -välisissä urakkasopimuksissa ja ehdot on laadittu palvelemaan näiden välisen sopimussuhteen tarpeita. Niissä on yksityiskohtaisempia sopimusehtoja, jotka eivät ole sellaisinaan tarpeellisia elinkeinoharjoittaja – kuluttaja välisessä suhteessa. Siitä johtuen on päädytty laatimaan YSE 1998 -ehtojen pohjalta yksinkertaisemmat ja selvästi lyhyemmät RYS-9 1998 -ehdot edellä mainitussa suhteessa käytettäväksi.¹⁹¹ YSE 1998 -sopimusehtoja sovelletaan toisinaan myös kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisiin sopimuksiin, vaikka niitä ei ole laadittu kuluttajasuhteita varten. Turun hovioikeus on ratkaisukäytännössään hyväksynyt YSE 1998 -ehtojen liittäminen kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan väliseen sopimukseen sekä katsonut, että ehdot voivat tulla sovellettaviksi osapuolten väliseen oikeussuhteeseen, mikäli ehto ei poikkea KSL 9 luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi.¹⁹²

3.5.3 Taloelementtien kauppa

Taloelementteinä toimitetusta valmistalosta käytetään usein arkikielessä nimitystä talopaketti. Suurin osa kuluttajien ja elinkeinoharjoittajien välisistä taloelementtien kaupoista koskee elementeistä valmistettavaa asuinrakennusta, autotallia/katosta tai vapaa-ajan asuntoa. KSL 9:1.1 §:ssä on määritelty elementin tarkoittavan rakennusta tai rakennelmaa varten mitoitettua asennusvalmista rakennusosaa.

HE selventää edelleen, että määritelmän täyttymiseksi rakennusosan tulee olla asennettavissa paikoilleen ilman erityistä jatkotyöstöä, jolloin valmistus ja mitoitus tulee olla ennalta tehty. Lisäksi elementeille on tunnusomaista, että ne tehdään sarjatuotantona ja vakiomittaisina, jotta niitä voidaan hyödyntää kattavasti erimallisissa ja -kokoisissa taloissa. Myös tilaustyönä valmistettuihin elementteihin sovelletaan KSL 9 lukua, mikäli ne muuten täyttävät elementin määritelmän. Luvun soveltamisen kannalta ei ole merkitystä elementtien valmistusmateriaalilla, koolla, muodolla tai sillä, onko kyse uudesta rakennuksesta vai vanhan laajennuksesta. Edellytyksenä on, että elementit muodostavat toimituskokonaisuuden. Siten myös hirsitoimitus, jossa hirret ovat asennusta vaille valmiiksi mitoitettu, sahattu ja lovettu on katsottavissa elementeiksi.¹⁹³

¹⁹⁰ Itä-Suomen HO S 15/1414, s. 32–33.

¹⁹¹ Oksanen – Laine – Kaskiaro 2010, s. 31–32.

¹⁹² Turun HO S 14/2019, s. 3; Turun HO S 20/1066, s. 4.

¹⁹³ HE 360/1992 vp, s. 108.

KSL 9 luvussa taloelementillä tarkoitetaan rakennuksen rakenteellisia osia, jotka on teollisesti valmistettu muualla kuin rakennuspaikalla ja kuljetetaan sen jälkeen asennettaviksi osaksi rakennusta. Tällaisia voivat olla esimerkiksi seinä-, katto- ja välipohjajaelementit sekä muut vastaavat rakennusosat. Taloelementtien käyttö mahdollistaa rakennustyön suorittamisen osittain hallituissa tehdasolosuhteissa, mikä voi nopeuttaa rakennusprosessia ja vaikuttaa myönteisesti rakentamisen laatuun. Elementit voidaan valmistaa eri materiaaleista, kuten betonista, puusta tai teräksestä, ja ne voivat sisältää erilaisia rakennusteknisiä ratkaisuja rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen. Tämä modulaarinen rakentamistapa on vakiintunut erityisesti laajamittaisten rakennushankkeiden – kuten kerrostalojen – toteuttamisessa.

Sen sijaan rakennusaineita ja -tarvikkeita, joita edellytetään jatkotyöstettävän rakennuspaikalla, ei voida pitää KSL:n 9 luvussa tarkoitettuina elementteinä. Esimerkiksi sopimus, jonka kohteena on ainoastaan rakennusaineiden, kuten ladottavien harkkojen, toimittaminen, ei kuulu 9 luvun soveltamisalaan.¹⁹⁴ Taloelementtikauppa voi kuitenkin käsittää hyvinkin erilaisia toimituskokonaisuuksia. Kuluttajille taloelementtejä markkinoidaan tyypillisesti esimerkiksi materiaali- tai elementtipaketeina, runkovalmiina, vesikattovalmiina, muuttovalmiina tai niin sanottuina talovalmiina toimituksina. Eri toimittajat käyttävät toisistaan poikkeavia nimityksiä toimitusten sisällön mukaan. Oikeudellisesta näkökulmasta keskeistä on, että osapuolilla on selkeä käsitys sopimuksen oikeudellisesta luonteesta sekä sen konkreettisesta sisällöstä.

Helsingin HO on ratkaisussaan S 10/3317 joutunut arvioimaan, onko kevytsavupiippu KSL 9 luvussa tarkoittama elementti. Toimitettujen osien tarkoituksena on ollut muodostaa piippukokonaisuus kiukaasta ulos asti, mutta kiuas sisältynyt toimitukseen. Asennus oli kuulunut savupiipun toimittajan vastuulle. HO katsoi, että elementeistä koottu savupiippurakennelma muodostaa sellaisenaan kokonaisuuden, joten sitä voitiin pitää elementtinä.¹⁹⁵

Lopuksi voidaan todeta, ettei käsitteen sisältö ole kaikilta osin yksiselitteinen. Arviointi on tehtävä tapauskohtaisesti sen määrittämiseksi, onko tietty rakennusmateriaali katsottava KSL 9 luvussa tarkoitetuksi taloelementiksi vai ainoastaan rakennusaineeksi.

3.6 Varautuminen sopimusriitoihin

Erimielisyydet voivat johtua itse sopimuksesta tai sen toteuttamisesta, mutta ne voivat aiheutua myös sopimuksesta riippumattomista seikoista. Sopimukseen tai sen täyttämiseen liittyvät erimielisyydet

¹⁹⁴ Ks. HE 360/1992 vp, s. 108.

¹⁹⁵ Helsingin HO S 10/3317, 4–5.

koskevat tyypillisesti epäselviä tai monitulkintaisia sopimusehtoja, olosuhteiden ennakoimattomia muutoksia, seikkoja, joita osapuolet eivät ole sopimusta laatiessa ottaneet huomioon, sekä viivästys- ja laatuvirheitä. Sopimuksesta irrallisia erimielisyyksiä voivat puolestaan synnyttää esimerkiksi taloudellisten suhdanteiden vaihtelut, osapuolten edustajien väliset henkilökohtaiset jännitteet sekä osapuolten haluttomuus tai kyvyttömyys ottaa vastuuta mahdollisesta sovintoratkaisusta.¹⁹⁶

Olennaisin osa sopimustekniikkaa muodostuu sovellettavista sopimusehdoista. Sopimussuhteessa on ratkaistava, käytetäänkö vakioehtoja vai yksilöllisesti laadittuja ehtoja. Myös neuvottelumenettelyllä on keskeinen merkitys osana sopimustekniikkaa, mikä ilmenee esimerkiksi RYS-9 1998 -sopimusehdoista, joissa on määräykset asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä (kohta 4.3.1). Sopimustaktiikalla puolestaan tarkoitetaan niitä keinoja, joilla pyritään vaikuttamaan vastapuoleen siten, että saavutetaan omaa etua palveleva sopimustulos. Tähän liittyy kysymys siitä, millaisiin vähimmäisehtoihin osapuoli on valmis sitoutumaan sekä mitkä ovat sellaisia sopimuksen ehtoja, joista ei voida joustaa. Sopimushallinnolla tarkoitetaan yrityksen sopimustoiminnan yleistä suunnittelua ja ohjausta, jota kansainvälisessä kirjallisuudessa kuvataan käsitteellä *contract management*.¹⁹⁷

Yksi keskeisimmistä sopimusteknisistä varautumiskeinoista erityisesti pitkäkestoisissa ja taloudelliselta arvoltaan merkittävässä sopimuksissa on sopimuskumppanien huolellinen kartoittaminen. Vaihtoehtoisista sopimuskumppaneista on syytä selvittää vähintään yrityksen vastuuhenkilöt, taloudellinen asema, aiemmat referenssit sekä muut sellaiset tiedot, jotka ovat julkisesti saatavilla. Verrattain vähäistä maksua vastaan on mahdollista saada kattavaa tietoa erityisesti osakeyhtiön taloudellisesta tilanteesta ja toiminnasta.

Rakennussuoritus voi häiriintyä tai pahimmillaan jäädä kokonaan kesken, mikäli toimeksisaaja laiminlyö velvoitteensa työntekijöitään tai tavarantoimittajiaan kohtaan. Tällaisessa tilanteessa toimeksiantaja voi joutua valitsemaan sopimuksen purkamisen ja urakoitsijan puolesta tehtävien maksusuoritusten välillä, mikä ei ole kummankaan osapuolen kannalta toivottavaa. Toimeksisaajan heikko taloudellinen tilanne saattaa lisäksi johtaa työn tai materiaalien laadusta tinkimiseen. Vakavin seuraus on rakennussuorituksen keskeytyminen toimeksisaajan konkurssin johdosta. Myös rakennussuorituksen valmistumisen jälkeinen, takuuajana tapahtuva konkurssi on erityisen ongelmallinen, sillä se voi

¹⁹⁶ Hemmo 2005, s. 355–359.

¹⁹⁷ Hemmo 2005, s. 3–6; Contract management tarkoittaa sopimusten hallintaa eli koko sopimuksen elinkaaren hallintaprosessia. Kyse on sekä juridisesta että käytännön johtamistoiminnasta, jonka tarkoituksena on varmistaa, että sopimuksen ehdot toteutuvat asianmukaisesti ja että sopimukseen liittyvät riskit pysyvät hallinnassa.

estää toimeksiantajaa saamasta sopimuksen mukaista suojaa ja vastuun kantajaa mahdollisille virheille.

Myös yrityksen on syytä varautua kuluttaja-asiakkaan maksukyvyttömyyteen¹⁹⁸. Rakennussuorituksen aikana maksuehdoilla ja laskutuksen jaksotuksella voidaan hallita luottotappioriskiä. Laskutus on tarkoituksenmukaista rytmittää maksuaikataulun¹⁹⁹ mukaisesti ja käyttää kuluttajasuhteissa lyhintä sallittua maksuaikaa. Toimeksisaajan on lisäksi perusteltua turvata asemansa omistuksenpidätysehdoilla niiden materiaalien osalta, jotka hän toimittaa kohteeseen. Yritys voi myös edellyttää toimeksiantajalta ennakkomaksua tai hyväksyttävää vakuutta saataviensa turvaamiseksi.²⁰⁰

Kuluttajan asema on turvattu ennakkomaksun osalta KSL 9:25.2 §:n nojalla, sillä mikäli toimeksiantajan on suoritettava toimeksisaajalle jokin osa hinnasta etukäteen, on toimeksisaajan asetettava ennakkomaksun turvaava vakuus, joka vapautuu vasta kun toimeksisaajan suorituksen arvo on vähintään ennakkomaksua vastaava. Ennakkomaksusta sopiminen tuo siten turvaa molemmille osapuolille, joten sen käyttö olisi sinänsä perusteltua aina taloudelliselta arvoltaan vähäistä suuremmissa sopimussuhteissa. Tutkimusaineiston tapauksissa ennakkomaksun käyttö oli lähes olematonta. Toisaalta aineistosta nousi ennakkomaksujen osalta esille Turun HO:n tuomio R 20/1257, jossa liiketoimintaa oli rahoitettu laaja-alaisella ennakkomaksukäytännöllä²⁰¹.

Verrattain harvinaista on sopimuskumppanin vilpillinen menettely tai tahallinen sopimusrikkomus, mutta sekin seikka kannattaa huomioida. Edellä mainittu, mediassakin huomiota saanut yritys rahoitti toimintaansa asiakkailta saatujen ennakkomaksujen avulla. Turun HO:n antamasta tuomiosta R 20/1257 käy ilmi, että kirjanpitoon oli merkitty ennakkomaksuja noin 1,6 miljoonan euron edestä, joita vastaan yhtiö ei ole pystynyt toimittamaan tavaraa eikä ennakkomaksuille ollut vakuutta. Yritys asetettiin konkurssiin noin kymmenen vuotta sitten ja myöhemmin toimitusjohtaja tuomittiin törkeästä petoksesta. Oikeudessa vaatimuksia esittäneitä asianomistajia asiassa oli noin 680. Kyseisessä tapauksessa riski olisi ollut vältettävissä, mikäli yrityksen taustat olisi selvitetty etukäteen.²⁰²

¹⁹⁸ Kuluttaja-asiakkaan kohdalla yrityksellä ei ole vastaavia valmiuksia selvittää kuluttajan maksukykyä ennalta, koska yksityishenkilöiden luottotiedon tarkastaminen henkilötietolain 20.4 §:n mukaan on rajoitettu vain tiettyihin tarkoituksiin, joita markkinointitoimet eivät ole.

¹⁹⁹ Maksuaikataululla tai maksuerätaulukolla tarkoitetaan maksuerien jakamista tasaisesti työn edistymisen mukaan siten, että osamaksut ovat samassa suhteessa sen hetkisen rakennusvaiheen kanssa. Liuksiala 1986, s. 85.

²⁰⁰ Hemmo 2005, s. 36–38.

²⁰¹ Turun HO R 20/1257, s. 3.

²⁰² Varsinais-Suomen KO R 19/2122; Turun HO R 20/1257.

Yrityksen taloudellisen aseman selvittämisen ohella myös ammattitaidolla on luonnollisesti merkitystä. Työn edistymisen ja laadukkaan lopputuloksen kannalta toimeksisaajalla tulee olla riittävä ammattitaito, henkilöstö sekä kalusto ja kokemusta vastaavista suorituksista. Puutteet missä tahansa edellä mainituissa, voivat johtaa epätydyttävään lopputulokseen tai sopimuksen purkamiseen. Kaiken kaikkiaan ammattitaidon tai asiantuntemuksen puute ovat tavanomaisia syitä sopimuskonflikteille.²⁰³ Tämä ilmeni myös tutkimusaineistossa, sillä useissa oikeudenkäynteihin edenneissä riita-asioissa osapuolten välisen erimielisyyden taustalla oli työn etenemiseen tai laatuun liittyviä seikkoja. Varautumisen näkökulmasta merkityksellinen tekijä voi olla myös yrityksen koko ja sen resurssien riittävyys. Mikäli yrityksellä on vain muutamia työntekijöitä tiettyä työtehtävää varten, voi yhden työntekijän sairastuminen tai loukkaantuminen johtaa huomattavaan viivästykseen työn toteuttamisessa.

Sopimusneuvottelujen aikana olisi tärkeää laatia asiakirjat sopimusneuvotteluissa käydyistä asioista ja vielä parempi olisi, jos molemmat osapuolet allekirjoittaisivat asiakirjan jokaisen sivun sen merkiksi, että neuvottelussa käydyt asiat on oikein ymmärretty ja kirjattu. Sopimusneuvotteluihin liittyvä aineisto toimii tarvittaessa sopimustulkinnan apuna, joten sisällöllä on väliä. Käytännössä on ilmenyt monesti, että osapuolet ovat kertoneet todistajina ymmärtäneensä seikat eri lailla. Osapuolten välinen sähköpostikirjeenvaihto on usein myös oikeudenkäynneissä todistusaineistona, joten kaikki materiaali on syytä säilyttää käytännössä melko pitkään. Pitkässä projektissa myös omien muistioiden pitäminen korostuu. Vaikka niiden todistusarvo on yhteisesti tuotettuun materiaaliin nähden vähäisempi, ne toimivat muistin tukena ajan kuluessa ja lisäävät todistajan uskottavuutta.²⁰⁴

Kuluttajasopimusten kuuluessa pakottavan lainsäätelyn piiriin, tosiasiallinen sopimusvapaus jää monin osin varsin suppeaksi. Tutkimuksen luonne huomioiden, jäljempänä keskitytään niihin varautumiskeinoihin, joita kuluttajan on mahdollista hyödyntää ennen sopimukseen sitoutumista ja sen jälkeen.

Perinteisesti tarjouksia pyydetään etukäteen useammalta toimijalta, minkä jälkeen tarjoukset vertailaan keskenään. Tarjousten vertailu voi kuitenkin osoittautua erityisen haastavaksi etenkin talopakettien sisällön osalta, sillä eri toimijat käyttävät toisistaan poikkeavaa terminologiaa ja vertailu edellyttää yleensä syvällistä rakentamisen tuntemusta. Kuluttajan olisikin suositeltavaa käyttää vertailussa

²⁰³ Ks. Hemmo 2005, s. 39.

²⁰⁴ Hemmo 2005, s. 50–51.

apunaan puolueetonta rakennusalan ammattilaista, joka kykenee arvioimaan tarjousten sisältöä kuluttajan edun näkökulmasta.

Oikeudessa käsiteltyjen riitojen rahallinen intressi voi nousta useisiin satoihin tuhansiin euroihin, mutta tästä huolimatta sopimusvaiheeseen ei useinkaan panosteta riittävästi aikaa eikä siinä noudateta erityistä huolellisuutta. Monet suoritushäiriöistä ja sopimusrikkomuksista johtuvat ongelmat ja kustannukset olisi voitu minimoida tai jopa kokonaan välttää huolellisesti laaditulla sopimuksella. Eri-tyisesti ensimmäistä rakennusurakkaa tekevä kuluttaja ei kykene huomioimaan kaikkia rakentamiseen liittyviä seikkoja etukäteen, minkä vuoksi muutoksia ilmenee lähes väistämättä pitkäkestoisen projektin aikana. Tämän vuoksi olisi erityisen tärkeää sopia mahdollisimman kattavasti kaikesta kirjallisesti ennen työn aloittamista sekä varmistaa, että jokaisesta työn aikana sovittavasta muutoksesta tai lisätyöstä laaditaan erillinen kirjallinen sopimus.

Silloin kun sopimus tehdään kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisiä vakiolomakepohjia käyttäen ja vakiosopimusehtoja noudattaen, pienenee samalla mahdollisuus ongelmien syntymiseen. Molempien osapuolten oikeusturvan kannalta on tärkeää laatia urakkasopimus oikealle ja tarkoituksenmukaiselle sopimuslomakkeelle, koska sillä voi olla ratkaisevakin merkitys myöhemmin, jos asiat riitautuvat.

Esimerkiksi Itä-Suomen HO:n ratkaisussa S 15/1414 elinkeinoharjoittaja oli rakentanut asunto-osakeyhtiölle omakotitalon. Sopimus oli laadittu kuluttajasopimuslomakkeelle, koska alkuvaiheessa ei ollut selvää, että rakennuttajana toimi asunto-osakeyhtiö luonnollisen henkilön sijaan. HO totesi, ettei KSL:a voitu pakottavana soveltaa sopimussuhteeseen, koska tilaajana ei ollut luonnollinen henkilö. Kuitenkin aloite kuluttajasopimuslomakkeen käyttämiselle oli tullut elinkeinoharjoittajalta, sopimukseen oli liitetty yleiset kuluttajasopimusehdot (RYS-9) ja siihen oli vielä nimenomaisesti merkitty sovellettavan KSL:a, eikä sopimus pohjaa ollut vaihdettu senkään jälkeen, kun oli selvinnyt osapuolen olevan asunto-osakeyhtiö kuluttajan sijaan, HO katsoi, että KSL:a tuli soveltaa osapuolten välisen keskinäisen sopimuksen perusteella.²⁰⁵

²⁰⁵ Itä-Suomen HO S 15/1414, s. 22–24.

4 Rakennusalan sääntely ja ohjeistus

4.1 Alustus

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) korvataan vaiheittain vuosien 2025–2026 aikana neljällä uudella lailla. Näistä rakentamislaki (751/2023), sekä MRL:n kaavoitusta koskevat säännökset korvannut väliaikainen alueidenkäyttölaki (132/1999, muutettu lailla 752/2023), tulivat voimaan 1.1.2025.²⁰⁶ Lakimuutokset ovat tämän tutkimuksen valmistuessa niin tuoreita ja osin vielä astumatta voimaan, ettei uuden lain soveltamisesta ole vielä muodostunut oikeuskäytäntöä, eikä oikeuskirjallisuuttakaan ole ehditty julkaisemaan.

Rakennusprojekti on laaja ja vaativa kokonaisuus, jonka toteutuksesta päävastuun kantaa rakennuttaja. Rakennuslainsäädäntö ei määrittele erikseen rakennuttaja-termiä, mutta sitä käytetään yleisesti rakennusalan sopimussuhteissa, kuten myös tässä tutkimuksessa. Laissa rakennuttajaa vastaava käsite on ”rakennushankkeeseen ryhtyvä”, eli kiinteistön omistaja tai maa-alueen vuokraoikeuden haltija. Kuluttajarakennuttaja rakennuttaa tyypillisesti itselleen asuintalon tai vapaa-ajan asunnon ja on se taho, jonka lukuun työ tehdään ja joka vastaanottaa urakkasopimuksen mukaisen työn.

Rakentamislain (RakL 751/2023) 8:91 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennushankkeessa noudatetaan säännöksiä, määräyksiä ja myönnettyä lupaa. Lisäksi tällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen sekä kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat. Usein rakennuttaja siirtää näitä vastuita urakoitsijalle urakkasopimuksella. RakL:ssa²⁰⁷ säädetään tarkemmin myös muun muassa rakennussuunnitelman sisällöstä, suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista sekä lupamenettelystä.²⁰⁸

Tässä tutkimuksessa ei käsitellä syvällisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, mutta on mahdollista, että riitatilanteita syntyy juuri siitä, ettei kuluttaja ole ollut tietoinen vastuistaan ja velvollisuuksistaan. KVR-urakoissa urakoitsija kantaa suuren osan rakennuttajan velvollisuuksista, mutta muissa urakkamuodoissa tai osittain valmiiden talopakettien kohdalla kuluttajalle itselleen jää enemmän vastuita.

²⁰⁶ Rakennustieto 2025, Uusi rakentamislaki voimaan 1.1.2025.

²⁰⁷ Ks. RakL, etenkin luvut 5–8.

²⁰⁸ Oksanen–Laine–Kaskiario 2011, s. 17–18.

4.2 Hyvä rakennustapa

Hyvä rakennustapa on yleinen käsite rakennusalalla, vaikka yleisesti ei ole määritelty, mitä tekijöitä rakennussuoritukselta vaaditaan, jotta työn voidaan todeta tehdyn hyvän rakennustavan mukaisesti. Yleisellä tasolla voidaan ajatella, että hyvä rakennustapa viittaa rakentamisen periaatteisiin ja menettelytapoihin, jotka takaavat rakennushankkeen laadun, turvallisuuden ja käyttäjäystävällisyyden. Se perustuu lainsäädäntöön, rakentamismääräyksiin, standardeihin sekä alan käytäntöihin. Hyvän rakennustavan noudattaminen on keskeinen osa kestävästä ja vastuullista rakentamista.

Oikeuslähdeopillisesti tarkasteltuna ensimmäisenä velvoittaa lainsäädäntö. Rakennusalan sääntely perustuu pääasiassa RakL:iin, AKL:iin sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999), mutta myös Suomen rakentamismääräyskokoelmaan (RakMk). Lainsäädäntö määrittää rakentamisen vähimmäisvaatimukset ja edellyttää, että rakennustyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.²⁰⁹

Hyvälle rakennustavalle ei ole lainsäädännöllisiä vaatimuksia, ja se arvioidaan aina tapauskohtaisesti, mutta käsite on olennainen etenkin kuluttajasopimuksissa. KSL 9:13.2 §:n perusteella toimeksisaajan suorituksessa on virhe, jos:

- ”1) se ei vastaa luovutusajankohtana voimassa olleissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja taikka hyvään rakentamistapaan sisältyviä vaatimuksia;
- 2) siitä aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
- 3) elementtien asennusta tai urakkaa taikka muuta toimeksisaajan velvollisuuksiin kuuluvaa tehtävää ei ole suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
- 4) elementtejä ei ole pakattu tai muuten suojattu asianmukaisesti, milloin se on tarpeen elementtien kuljettamista tai säilyttämistä varten; tai
- 5) suoritus ei muuten vastaa sitä, mitä kuluttajalla yleensä on sellaisen sopimuksen yhteydessä perusteltua aihetta olettaa.”

HE:n mukaan hyvän rakennustavan arvioinnissa keskeinen rooli on rakennustöiden yleisillä laatuvaatimuksilla (RYL), jotka määrittelevät Suomessa käytettävien rakennustarvikkeiden, rakennustyön ja valmiiden rakennusosien laatuvaatimukset. Siitä on myös tulkittavissa hyvän rakennustavan vaativan muun muassa valittujen rakenteiden sopivan lujuudeltaan työkohteeseen ja käyttötarkoitukseen

²⁰⁹ Kankainen – Junnonen 2016, s. 285.

tai materiaalien soveltuvan käyttötarkoitukseen. Rakenteita ei voi vaihtaa esimerkiksi säästösyistä heikommiksi lujuudeltaan, eikä käyttää ristiin sisä- ja ulkokäyttöön soveltuvia materiaaleja.²¹⁰ Virheen seurauksena voidaan määrätä haitallisia seuraamuksia toimeksisaajalle, mikäli virheen katsotaan johtuvan hyvän rakennustavan vastaisesta toiminnasta.

RakMk:aa ylläpitää Ympäristöministeriö ja siitä löytyy koottuna rakentamista koskevat määräykset ja ohjeet. RakMk pohjautuu kumottuun MRL:iin sekä sen nojalla annettuun asetukseen. Siten rakentamismääräysten luonne on velvoittava, mutta rakentamista koskevat ohjeet sen sijaan eivät ole velvoittavia ja vaihtoehtoistakin tapaa voi käyttää, mikäli rakentamiselle asetetut vaatimukset täyttyvät²¹¹.

On myös huomioitava, että RakMk määräykset koskevat ainoastaan uuden rakennuksen rakentamista. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä määräyksiä on sovellettava vain siinä määrin, kuin toimenpiteen tyyppi, laajuus ja mahdollinen käyttötarkoituksen muutos edellyttävät, ellei määräyksissä toisin säädetä. RakMk:n määräykset on muotoiltu niin, että ne kuvaavat suurelta osin työntulosta. Kuluttajaso-
pimuksissa RakMk määrittää myös virheen ja sen vastaisesti tehdyssä työssä on aina virhe.²¹²

RYL ei ole virallisesti sitova, mutta kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välillä se on sovittu yleisesti sitovaksi laatumäärittelyksi, ja siitä käyvät ilmi hyvän rakennustavan minimivaatimukset. RYL:n ollessa ainoastaan ohje, ovat sen yläpuolella lait, asetukset ja viranomaismääräykset, kuten RakMk. Myös yksittäinen suunnitelma nousee RYL:n yläpuolelle, jos asia on esitetty samanaikaisesti molemmissa.²¹³

RYL-julkaisujen ohella rakennusalan itsesääntelyyn kuuluu myös RT-kortisto, joka tarjoaa ajantasaista ja riippumatonta tietoa alan ammattilaisille. Rakennustietosäätiö ylläpitää RT-kortistoa, josta löytyy koottuna rakennusalan ammattilaisten käyttöön riippumatonta, puolueetonta, luotettavaa ja ajantasaista tietoa. RT-kortiston ohjeet ovat laadittu siten, että niissä on huomioitu alaa ohjaavat lait ja määräykset, yleiset laatuvaatimukset (RunkoRYL, SisäRYL, MaalausRYL) sekä tuotetietoa.²¹⁴

Hyvän rakennustavan valvonta ja sääntely onkin mutkikkaampi asia. RakL:n 4 luvussa määritellään olennaisia teknisiä vaatimuksia, jotka koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä

²¹⁰ HE 360/1992 s. 117.

²¹¹ Laine 1993, s. 102.

²¹² Ympäristöministeriö – Suomen rakentamismääräyskokoelma; Saine – Maso 2011, s. 142.

²¹³ Saine – Maso 2011, s. 143.

²¹⁴ Laine 1993, s. 101–103; Saine – Maso 2011, s. 143–144.

energiatehokkuutta. Seuraavassa 5 luvussa on yleisiä edellytyksiä rakentamiselle. Rakentamista koskevia sitovia määräyksiä ei kuitenkaan ole annettu, vaan määräyksiä on tarkoitus soveltaa joustavasti, huomioiden rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet.²¹⁵

Laine on väitöskirjassaan tutkinut rakennusvirheitä, joihin olennaisesti kuuluu hyvä rakennustapa. Hyvän rakennustavan edellytysten osalta hän on päätenyt siihen, että hyvän rakennustavan tulisi käsittää hyvä ja kunnollinen työntulos. Siihen puolestaan, mikä tekee työntuloksesta hyvän ja kunnollisen, vaikuttaa kokonaisuus. Huomioon on otettava muun muassa rakenneratkaisut, rakentamiseen valitut rakennustarvikkeet, työtavat ja työn laatu. Hyvä rakennustapa edellyttää, että rakennustyö on suoritettu huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Hyvä rakennustapa muuttuu kehityksen ja ajan kuluessa, mutta myös rakennushankkeen tyyppillä on merkitystä, koska eri kohteilta vaaditaan erilaista laatutasoa.²¹⁶

Hyvän rakennustavan edellytyksiä on arvioitu myös KRIL:n ja tuomioistuinten päätöksissä. KRIL käyttää hyvän rakennustavan arvioinnissa osana myös RYL:a ja RT-kortistoa, vaikka ratkaisuja ei niihin perusteta, niiden ei-velvoittavan luonteen vuoksi. Yksittäisissä ratkaisuissa voidaan kyllä viitata esimerkiksi RYL:n vaatimuksiin.²¹⁷

Itä-Suomen HO on ratkaisussaan S 16/714 viitannut katon tuuletusrimaa koskevissa perusteluissaan kattopeltivalmistajan ohjeisiin sekä RT-korttiin. HO totesi, että tuuletusriman poistaminen muodosti KSL 9:13:2.1 §:n mukaisen virheen.²¹⁸

Myös Vaasan HO on ratkaisun S 06/627 johtopäätöksissä antanut painoarvoa todistajien esittämille RT-korttien ohjeistuksille arvioidessaan, oliko kyseessä KSL 9 luvussa tarkoitettu virhe²¹⁹.

Näin ollen RT-kortteja ei voida pitää todistusarvoltaan merkityksettöminä työn laadun arvioinnin mittareina.

Myös KKO 2025:3 on ottanut kantaa hyvän rakennustavan arviointiin muutamissa ratkaisuisaan, joista viimeinen on annettu tammikuussa 2025. KKO totesi, että asianmukaisuutta arvioidessa on otettava huomioon urakoitsijaa velvoittava lainsäädäntö ja määräykset, urakkasopimuksen ehdot sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Arvioinnissa merkitystä on myös

²¹⁵ Ympäristöministeriö – Suomen rakentamismääräyskokoelma.

²¹⁶ Laine 1993, s. 93.

²¹⁷ Saine – Maso 2011, s. 144.

²¹⁸ Itä-Suomen hovioikeus, S 16/714, s. 10–11.

²¹⁹ Vaasan hovioikeus S 06/627, s. 5–7.

sillä huolellisuuden tasolla, jota urakoitsijalta voidaan edellyttää ottaen huomioon suoritukseen liittyvä vahinkoriski, sen todennäköisyys ja seurausten vakavuus. Erityistä ammattitaitoa edellyttävässä urakassa urakoitsijalta voidaan perustellusti vaatia keskimääräistä korkeampaa huolellisuutta. Kyseisessä asiassa urakoitsijan suoritus oli toteutettu vastoin LVI-rakentamista koskevia rakennusmääräyksiä, urakkasopimusta, LVI-työselostusta ja siten myös vastoin hyvää rakennustapaa.²²⁰

Tämän perusteella voitaneen katsoa RYL:llä ja RT-korteilla olevan oikeuslähdeopillista arvoa jopa velvoittavana silloin, kun arvioidaan hyvää rakennustapaa.

4.3 Rakennusalan vakiosopimusehdot

Kuten edellä on todettu, vakioehtojen käyttö kuluttajasopimuksissa on yleistä ja niin myös rakennusalalla. Rakennusalan töitä koskevia yleisiä kuluttajasopimusehtoja on ollut laatimassa 4 rakennusalan etujärjestöä, jonka jälkeen KA on tarkastanut ja hyväksynyt ehdot. KA:n tarkastus ja hyväksyntä takaa sen, että sopimusehdot eivät voi olla kohtuuttomat, mutta muutoin ne voivat olla epätasapainossa sopijakumppaneiden kesken.²²¹ Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa ja asennusta koskevat yleiset sopimusehdot (2011) on laadittu yhteistyössä KA:n kanssa, jolloin KA on voinut neuvotteluissa nostaa mahdollisia epäkohtia esille.²²²

Jäljempänä tarkastellaan tarkemmin tähän tutkimuksen kannalta keskeisiä vakiosopimusehtoja, joista yleisimmin käytetään RYS-9 1998-ehtoja. Taloelementtien kauppoihin käytetään myyjien omien vakiosopimusehtojen lisäksi Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevia yleisiä sopimusehtoja sekä HTT yleisiä sopimusehtoja.

Myyjät ja urakoitsijat voivat halutessaan olla käyttämättä vakiosopimusehtoja ja laatia oman sopimuksen sekä siihen liitettävät sopimusehdot. Silloin he kantavat riskin siitä, jos sopimus tai sen ehdot ovat joltain osin epäselvät. KRIL on tulkinnut pääsääntöisesti epäselvät sopimukset urakoitsijan vahingoksi. Suullinen sopimus tulkitaan lähes poikkeuksetta epäselväksi sopimukseksi, joten myyjän ja urakoitsijan oikeusturvan kannalta on järkevää tehdä sopimus aina kirjallisena.²²³ Itse laaditut ja omaan käyttöön räätälöidyt sopimusehdot voivat olla joskus – etenkin erikoisimmissa töissä – hyvä

²²⁰ KKO 2025:3, perustelujen kohdat 8–9, 11. Katso myös ratkaisut KKO 1981 II 99, KKO II 175 ja KKO 1993:52.

²²¹ Ks. Wilhelmsson 2008, s. 63–64. KA voi myös tietoisesti pidättäytyä neuvotteluissa pyrkimästä täysin tasapainoiseen lopputulokseen, mikäli sopimusehtoja sovelletaan vain pieneen osaan asiakkaista, esimerkiksi noin viiteen prosenttiin kuluttaja-asiakkaista. Tällöin KA voi hyväksyä kuluttajan kannalta vähemmän edullisen lopputuloksen.

²²² KKV – vakiosopimusehdot.

²²³ Kankainen – Junnonen 2016, s. 86.

vaihtoehto, mutta ehdot olisi hyvä laatia asiantuntijan apua käyttäen. Tällöin selviäisi lähtökohtaisesti kertakustannuksella.

Jokaista sopimussuhdetta varten erikseen laadittavat ehdot lienevät tarpeeton ja vaivalloinen ratkaisu. Yhdellä alalla toimittaessa, samat sopimusehdot soveltuvat käytettäväksi lähes jokaiseen kuluttajaso-
pimukseen ja se nimenomaan puoltaa vakioehtojen käyttöä. Yksityiskohtaisemmista ehdoista on kuitenkin mahdollista sopia myös itse sopimuksessa, joten sekään ei puolla laatimaan asiakaskohtaisia sopimusasiakirjoja. Lisäksi itse laaditut ehdot tulee muistaa päivittää, mikäli lainsäädännössä tapahtuu sellaisia muutoksia, joilla on vaikutusta ehtoihin.

Vakioehdot jaetaan sen perusteella, ovatko ne toisen osapuolen yksin laatimat, vai ovatko ehdot laadittu yhdessä osapuolten kesken, jolloin puhutaan agreed documents -muotoisista vakioehdoista. Asialla on lähtökohtaisesti merkitystä riitatilanteessa. Yksipuolisesti laadittuja vakiosopimusehtoja tulee tulkita tiukemmin, kuin yhteisesti laadittuja ehtoja. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 on oikeuskirjallisuudessa katsottu kuuluvan agreed documents -ehdoiksi, vaikka niitä ei sanan varsinaisessa merkityksessä ole laatineet sopijaosapuolet, vaan sopijapuolet ovat olleet elinkeinoharjoittaja-ryhmien edustajat.²²⁴

YSE 1998 -ehdot voivat tulla myös osaksi elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välistä sopimusta, kuten seuraavasta käy ilmi. Turun HO on ratkaisussa S 20/1066 HO hyväksynyt KO:n tuomion perustelut ja johtopäätöksen siitä, että YSE 1998 -ehdot ovat tulleet osaksi asianosaisten välistä urakkasopimusta. Pirkanmaan KO on tuomion L 18/42112 perusteluissa todennut, että koska kustannusarvio/alustava tarjous -asiakirjaan on kirjattu ”muut ehdot YSE”, eikä asiakirjasta ole todettavissa kantajan esittämä väite, että kirjaus olisi jäänyt asiakirjapohjaan erheellisesti, on kyseinen ehto tarkoitettu sopimuksen ehdoksi. Lisäksi vielä todetaan, että asiakirja on kantajan laatima, jolloin asiakirjan virheisiin ja epäselvyyksiin sovelletaan epäselvyyssääntöä laatijansa vahingoksi.²²⁵

Edellisessä tilanteessa on sovellettu sopimusehdon laajennusta kuluttajan eduksi, joka on täysin mahdollista. Huomionarvoista on, että edellä mainitun kaltaisissa tilanteissa kuluttajan asemaa parantava sopimusehto ei ole tehoton, toisin kuin heikentävä ehto olisi.

Sopimusta on sen syntymisen jälkeen mahdollista muuttaa molempia osapuolia sitovasti ainoastaan, jos kumpikin sen hyväksyy. Muutoksista on syytä tehdä kirjallinen sopimus, jonka molemmat

²²⁴ Hemmo 2007, s. 146–147; Ryyänen 2019, s. 359.

²²⁵ Turun HO S 20/1066, s. 3–4; Pirkanmaan KO L 18/42112, s. 14.

osapuolet hyväksyvät allekirjoituksin. Etenkin rakennusalalla on tyypillistä, että muutoksia voi tulla paljonkin sopimuksen syntymisen jälkeen ja aineiston oikeustapausten perusteella muutoksista sovitettiin vain harvoin kirjallisesti.

KRIL on ratkaisussaan 1408/37/2007 todennut urakoitsijalla olevan näyttötaakan, että kaikista tehdyistä töistä on sovittu tilaajan kanssa. Urakoitsijan työt eivät vastanneet tarjouksessa listattua ja kokonaishinta oli lähes kolminkertainen tarjoukseen nähden. Koska urakoitsija ei pystynyt näyttämään muutoksia sovituksi, lautakunta katsoi sopimuksen syntyneen tarjouksen ehtojen mukaisesti.²²⁶

Vakiosopimus pohja sekä sen ehdot on laadittu siten, että niissä on jo valmiiksi huomioitu yleisimmät riitoja aiheuttavat epäselvyydet. Elinkeinoharjoittajan olisi käytännössä äärimmäisen helppo varautua etukäteen tiettyihin riitoja aiheuttaviin seikkoihin käyttämällä valmista sopimus pohjaa liitteineen.

Silti erityisen tarkkana on oltava sopimukseen kirjattavien sanamuotojen kanssa, kuten seuraava KRIL:n käsittelemä tapaus 845/37/2008 osoittaa. Urakkasopimukseen oli kirjattu sopimuksen kattavan kaikki kylpyhuoneen remonttityöt, eikä urakoitsija saanut laskuttaa kylpyhuoneen seinien tasoituksesta erikseen. Sen sijaan eteisen katon maalauksen katsottiin olevan urakkasopimuksen ulkopuolella. Lisäksi urakoitsijalla oli oikeus laskuttaa tarvikkeista ja materiaaleista, koska urakkasopimukseen ei ollut kirjattu niiden sisältyvän siihen, ainoastaan erikseen sopimukseen sisältyväksi listatut materiaalit sisältyivät urakkasopimukseen.²²⁷

Vakioehtojen sitovuus edellyttää nimenomaisen tahdonilmaisun. Tällä tarkoitetaan, että vastapuoli hyväksyy tutustuttuaan vakioehdot osaksi sopimusta. Vastapuoli voi jättää vakioehdot lukematta, mutta sillä ei ole vaikutusta ehtojen sitovuuteen. Toisinaan epäselvyys voi syntyä ehtojen sijoittelustakin. Tällainen tilanne voi syntyä, jos ehdot ovat sopimuksen kääntöpuolella tai kokonaan erillisenä asiakirjana. Silloin on tarkasteltava tilanteen olosuhteita. Urakoitsijan on syytä sellaisessa tilanteessa kiinnittää sopimusosapuolen huomio erilliseen asiakirjaan, vaikka sopimuskumppanillakin on vastuu tutustua sopimusehtoihin.

KKO 1997:164 on käsitellyt ns. *pelikuponkitapauksen*, jossa pelaaja oli jättänyt huomioimatta pelikupongin kääntöpuolella olleen ehdon ja luuli tämän vuoksi voittaneensa. Pelaaja olisi tullut tietoiseksi ehdosta, mikäli hän olisi siihen tutustunut.²²⁸ Pelaaja jäi ilman ”voittorahoja”.

²²⁶ Saine – Maso 2011, s. 47.

²²⁷ Saine – Maso 2011, s. 49.

²²⁸ KKO 1997:164, kohta perustelut.

Vaikka vakiosopimusehtoja ei voida pitää vakiintuneena kauppatapana, niistä voidaan tietyissä tapauksissa hakea tulkinta-apua, mikäli parempaa näyttöä sopimuksen sisällöstä ei ole saatavilla. Viime kädessä tuomioistuin ratkaisee asian ja voi harkintansa mukaan hyödyntää vakiosopimusehtoja ratkaisun tukena.

4.4 Tarkasteltavat vakiosopimusehdot

4.4.1 RYS-9 1998

Kuluttajille suoritettaviin rakennusalan töihin on laadittu ”rakennusalan töitä koskeva kuluttajasopimus” -lomake, jonka osaksi on liitetty RYS-9 1998 -ehdot. Ehtoja sovelletaan elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välisissä urakkasopimuksissa, joiden kohteena on rakennuksen tai sen yhteyteen kuuluvan kiinteän rakennelman rakentaminen tai korjausrakentaminen. Ehtoja sovelletaan muun muassa myös edellä mainittujen hankkeiden osaurakkaan, kun urakkahinta on vähintään noin 10 000 euroa arvonlisäveroineen.

Mikään ei estä käyttämästä YSE 1998 -ehtoja myös kuluttajasuhteessa, jolloin KSL:n vastaiset ehdot ovat suoraan mitättömiä. Sen sijaan kuluttajien oikeuksia parantavat ehdot tulevat sellaisenaan sovellettaviksi. Elinkeinoharjoittajan onkin harkittava melko tarkkaan, onko sopimussuhteessa kuluttajan kanssa tarkoituksenmukaista tai edes järkevää käyttää muita kuin kuluttajasopimus -ehtoja.

Esimerkiksi Turun HO:n S 14/2019 käsittelemässä asiassa oli sopimussuhteessa tullut sovellettavaksi YSE 1998 -ehdot, ja viivästyssakoksi oli sovittu 100 euroa per päivä työn valmistumiseen asti. Elinkeinoharjoittaja velvoitettiin maksamaan kyseinen summa kuluttajille.²²⁹ KSL:n 9:9 §:n vakiokorvaus viivästyksestä olisi ollut merkittävästi pienempi.

RYS-9 1998 -ehtojen huomionarvoisia kohtia nostetaan esille alla. Ehtokohdan 3.2 mukaan asiakirjojen ollessa keskenään ristiriitaiset, noudatetaan pätevyysjärjestyksessä seuraavaa:

1. urakkasopimus
2. urakkaneuvottelupöytäkirja
3. tilausvahvistus
4. tilaustarjous

²²⁹ Turun HO S 14/2019, s. 2–3.

5. tarjouspyyntö
6. nämä yleiset sopimusehdot
7. työselostukset
8. sopimuspiirustukset

Mikäli urakkasopimus ja sen liiteasiakirjat sisältävät keskenään ristiriitaisia määräyksiä samasta asiasta, urakoitsijan on viipymättä ryhdyttävä selvittämään sopimuksen oikeaa tarkoitusta neuvottelemalla asiasta tilaajan kanssa. Joissakin tapauksissa olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, että asiakirjojen pätevyysjärjestys muuttuu.²³⁰

Edellä kuvattu tapahtui KRIL:n ratkaisussa 2343/37/2007, jossa työn valmistumisajankohta oli sopimuksessa merkitty useita viikkoja myöhemmäksi kuin tarjouksessa. Koska urakoitsija ei ollut ilmoittanut tilaajalle tästä poikkeamasta, lautakunta katsoi, että työn olisi tullut valmistua tarjouksessa ilmoitettuna ajankohtana.²³¹

Kohta 3.3 on etenkin kuluttajan kannalta tärkeä silloin, kun kyseessä ei ole KVR-urakka. Sen mukaan osapuolet vastaavat toimittamiensa suunnitelmien ja asiakirjojen sekä niiden perusteena olevien tietojen oikeellisuudesta. Tällä tarkoitetaan toimeksiantajan myötävaikutusvelvollisuutta, jota voidaan joutua arvioimaan virheen yhteydessä. Ehtokohtaa on kevennetty kuluttajan osalta urakoitsijan ilmoitusvelvollisuudella, mikäli tämä havaitsee saamassaan suunnitelmissa, tiedoissa, määräyksissä tai materiaaleissa ilmeisiä virheellisyyksiä tai puutteita, jotka tämän ammattitaitonsa perusteella tulisi havaita.²³²

Ehtokohdan 4.1 perusteella tilaaja velvoitetaan käyttämään lisä- ja muutostöiden suorittajana ensisijaisesti urakkasopimuksessa mainittua elinkeinoharjoittajaa. Painavan syyn ollessa käsillä, on mahdollista käyttää myös muuta elinkeinoharjoittajaa. Nähdäkseni painava syy voisi olla esimerkiksi tilanne, jossa vaaditaan erityisosaamista, jota alkuperäisellä sopimuskumppanilla ei ole. Muutos- ja lisätöiden vaikutuksesta kustannuksiin sekä aikatauluun on sovittava kirjallisesti ennen työn toteuttamista. Urakoitsijalle tulee myös varata kohtuullinen lisäaika muutoksen tai lisätyön toteuttamiseksi.

²³⁰ RYS-9 1998 2023, s. 1.

²³¹ Saine – Maso 2011, s. 50.

²³² RYS-9 1998 2023, s. 1.

²³³ Tutkimusmateriaalin perusteella oli yleistä, ettei lisä- ja muutostöiden aiheuttamista lisäkustannuksista tai aikataulun pitkittymisestä sovittu kirjallisesti työn aikana.

Sopimusehtojen kohta 5 koskee urakkahintaa. Kohdan 5.1 mukaan urakkahinta on urakkasopimuksessa sovittu hinta, joka määräytyy sopimuksessa tai tilausvahvistuksessa sekä niiden liitteenä mainituissa asiakirjoissa sovitun suoritusaikataulun ja sisällön perusteella.²³⁴ Edellä mainittu ehtokohta on keskeinen kahdestakin syystä, ensinnäkin kiinteästä hinnasta ei voi pääsääntöisesti poiketa. Toiseksi lähtökohtaisesti kaikki, mikä puuttuu urakkasopimuksen sisällöstä, katsotaan lisätyöksi, ellei muuta voida näyttöä esittämällä osoittaa.

Aine on tehnyt artikkelissaan ”kuluttajasuojalain soveltuminen asuinhuoneiston peruskorjaukseen ja -parannukseen” mielenkiintoisen havainnon RYS-9 1998 -sopimusehtojen kohdasta 5.2, jonka mukaan laskutöissä hinta-arvio on aina mahdollista ylittää 15 prosentilla ja urakoissa enemmänkin, mikäli siitä on urakkasopimuksessa sovittu. *Aineen* mukaan ehtokohtaa voidaan pitää ongelmallisena, kun sitä peilataan KSL 9:23 §:ään ja HE:n perusteluihin. Ehdossa 5.2 ei nimittäin ole huomioitu KSL 9 luvun soveltamisalaan kuuluvien toimintojen erityispiirteitä, vaan oikeudellinen merkitys on johdettu KSL 8:24 §:stä. Siten hinta-arvion ylitys voisi tulla kysymykseen ainoastaan elementtitoimituksen asennuksen ja muun liitännäispalvelun osalta, koska KSL 9:23 § on katsottava erityissäänökseksi.²³⁵

Urakoitsijan yksipuolinen oikeus korottaa hintaa tietyissä tilanteissa, tulee suoraan KSL 9:24 §:stä. Silloin kun urakoitsija käyttää lain mukaista oikeuttaan, on RYS-9 1998 ehtokohdan 5.7 mukaan tilaajalla oikeus purkaa urakkasopimus kohtuullisessa ajassa. Kohtuulliseksi ajaksi katsotaan normaalisti kymmenen vuorokautta siitä, kun tilaaja on saanut tiedon hinnankorotuksesta ja sen enimmäismäärästä.²³⁶ Laissa ei ole erikseen säädetty purkamistilanteissa noudatettavasta kohtuullisesta ajasta, mutta kun kymmentä vuorokautta verrataan aiemmin tässä tutkimuksessa esitettyyn rakennusalan töiden kohtuullisen ajan arviointiin, voidaan pitää todennäköisenä, että 10 vuorokautta on hyväksyttävä määräaika.

²³³ RYS-9 1998 2023, s. 1.

²³⁴ RYS-9 1998 2023, s. 2.

²³⁵ Ks. aiheesta tarkemmin kappaleesta 2.4.4 ja *Aine* 2002, s. 240–241.

²³⁶ RYS-9 1998 2023, s. 2.

Urakoitsija on ehtokohdan 7.1 perusteella pidättänyt omistuksen urakkaan sisältyviin tämän työmaalle toimittamiin materiaaleihin, joita ei ole maksettu²³⁷. Omistuksenpidätysehdolla urakoitsija turvaa asemansa työmaalle toimitettuihin materiaaleihin tilaajan maksukyvyttömyystilanteessa.

Urakkasuorituksen luovutuksesta on ehtokohdissa 10.1 ja 10.2. Ehtokohdan 10.2 mukaan silloin, kun vastaanottokatselmuksen pitämisestä on sovittu, on vastaanottokatselmus pidettävä 14 vuorokauden kuluessa pyynnön esittämisestä. Vastaanottokatselmuksen pitäminen on kummankin osapuolen oikeusturvan kannalta järkevää, koska katselmuksessa on tarkoituksena tutkia, onko työn lopputulos sopimuksen mukainen ja siitä laaditaan kummallekin osapuolelle asiakirja niistä seikoista, jotka katselmuksessa tulee ilmi. Vastaanottokatselmus tuo osapuolille turvaa jälkivaatimuksilta, sillä ellei tilaisuudessa sovita toisin reklamaatioajasta, niin molempien osapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaateet, jotka vastaanottokatselmuksessa on havaittu tai olisi pitänyt havaita. Vaatimukset on esitettävä:

”vähintään perusteiltaan yksilöitynä 7 vuorokauden kuluessa vastaanottokatselmuksesta laaditun asiakirjan tiedoksi saamisesta.”

Kyseisen velvollisuuden laiminlyönti johtaa siihen, että menettää oikeutensa vaatimusten tekemiseen myöhemmin. Vastaanottokatselmuksessa vain perusteiltaan yksilöidyt vaatimukset tulee esittää euromääräisesti yksilöitynä viimeistään yhden kuukauden kuluessa vastaanottokatselmuksesta.²³⁸

Kuluttajan kannalta kyseiset määräajat ovat varsin tiukat. Toki selvät virheet on helppo nähdä ja reklamoida heti, mutta epäselvissä tilanteissa mahdollisen virheen selvittämiseen ja toteamiseen saataan tarvita ulkopuolista ammattiapua. *Luukkonen Yli-Rahnasto* on katsonut, että 7 vuorokauden määräaika on sovellettavissa vain helposti todettaviin virheisiin ja selvitystä vaativien virheiden osalta sovellettavaksi tulisi KSL:n mukainen kohtuullinen reklamaatioaika.²³⁹

Luukkonen Yli-Rahnasto on kiinnittänyt huomiota siihen, ettei KSL 9 luvussa taikka RYS-9 1998 -ehdoissa muutoin ole säännöstä vaatimusmääräajasta ja hän on pitänyt jo muutoinkin kuukauden määräaikaan varsin tiukkana nimenomaan euromääräisen vaatimuksen osalta. Hänen nähdäkseen ”luontevampaa olisi, jos kuluttajalta edellytettäisiin esimerkiksi virheen korjaamista koskevan

²³⁷ Ks. RYS-9 1998 2023, s. 2–3.

²³⁸ RYS-9 1998, s. 3.

²³⁹ *Luukkonen Yli-Rahnasto* 2021, s. 235.

vaatimuksen esittämistä tietyssä ajassa”.²⁴⁰ Käsitellyssä aineistossa ei tullut vastaan tapausta, jossa tällaista tilannetta olisi käsitelty, joten jäänee epäselväksi, miten asia ratkaistaisiin oikeuskäytännössä.

Ehtokohta 11 viivästyksestä ja sen seuraamuksista on johdettu pitkälti sellaisenaan KSL:sta. Ehtokohta 12 koskee urakkasuorituksen virhettä ja seuraamuksia. Pääasiassa se on rakennettu niiden sääntösten mukaisesti, joita tässä tutkimuksessa on jo aiemmin käyty läpi. KSL:n mukaan virheilmoitus on tehtävä kohtuullisessa ajassa. Kohtuullista aikaa ei ole sen tarkemmin määritelty laissa, eikä sen esitöissä. RYS-9 ehtojen 12.4 kohdan mukaan virheilmoitus on tehtävä pääsääntöisesti 14 vuorokauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun virhe olisi pitänyt havaita. 14 vuorokauden virheilmoitusaika kuulostaa kovin lyhyeltä ajalta. Oikeuskirjallisuudessa sitä on perusteltu rakennusurakoiden osalta sillä, että virheiden korjaamisen ja vahingon minimoimisen kannalta lyhyt reklamaatioaika on perusteltua.²⁴¹

Ehtojen kohta 15 koskee tilaajan myötävaikutusvelvollisuuksia ja kohta 16 tilaajan laiminlyöntien seuraamuksia. Niitä ei käydä tarkemmin läpi tässä yhteydessä, mutta silloin kun kyse ei ole KVR-urakasta, on kyseinen kohta syytä lukea huolellisesti. Kohdan 15.5 mukaan ohjeena sovelletaan RT 10-10982 Rakentajan työturvallisuusvelvoitteita rakennusurakkaan. Kohdan 16.5 mukaan silloin, kun urakkasopimuksessa on sovittu urakoitsijalle maksettavasta vakiokorvauksesta tilaajan maksuvelvollisuuden laiminlyönnistä, saa vakiokorvaus urakkahinnasta olla enintään 10 prosenttia. Määrästä on mahdollista poiketa ainoastaan, jos jompikumpi osapuoli pystyy näyttämään, että todellinen vahinko poikkeaa olennaisesti sovitusta vakiokorvauksesta. Muilta osin vakiosopimusehdot mukailevat KSL:a, lukuun ottamatta ehtokohtaa 17.1, joka puolestaan on johdettu vahingonkorvauksen sovittelun osalta vahingonkorvauslain 2:1.2 §:stä.²⁴²

Tällaista tapausta on käsitelty Helsingin KO:ssa (L 08/18549). Kaupungin rakennusalan työnjohtaja palkkasi pitkäaikaistyöttömänä työllistymisjaksolla olleen alaisensa suorittamaan kattoremontin rakennusurakan vapaa-ajan asunnolleen, vaikka tiesi tämän olevan puuseppä. Urakkahinta oli 1.700 euroa, ja sopimuksessa noudatettiin RYS-9-ehtoja. Rakennusinsinöörin katselmuksessa työn todettiin tehdyn ammattitaidottomasti ja vastoin peltikaton asennusohjeita. Tilaaja vaati virheellisestä ja kesken jääneestä työstä 10.980 euron vahingonkorvausta. Oli kiistatonta, että toimeksisaaja ei ollut alan ammattilainen ja työssä oli virheitä sekä

²⁴⁰ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 235.

²⁴¹ RYS-9 1998 2023, s. 3–4; Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 232–233.

²⁴² Ks. RYS-9 1998 2023, s. 5–6.

puutteita, joten tilaajalla oli KSL 9:20 §:n nojalla oikeus vahingonkorvaukseen. Arvioitavaksi tuli kuitenkin RYS-9-ehtojen 17.1 kohta vahingon rajoittamisesta ja korvauksen sovittelusta. Tilaaja tiesi toimeksisaajan kokemattomuuden, pyrki säästämään kustannuksissa, ei edellyttänyt hyvää rakennustapaa eikä puuttunut työn laatuun työn edetessä. KO katsoi tilaajan ottaneen tietoisesti riskin ja myötävaikuttaneen vahingon syntymiseen. Vaadittu korvaus sovittiin urakkahinnan mukaiseksi – 1.700 euroon.²⁴³

Helsingin HO:n (S 09/3547) arvioitavana oli, että tuleeko toimeksisaajan vahingonkorvausta sovittaa tilaajan oman myötävaikutuksen perusteella. Perusteluissaan HO katsoi, että tapahtumaolosuhteet huomioiden tilaajalla oli korostunut velvollisuus rajoittaa vahinkoja, mutta tämä ei puuttunut virheisiin työn aikana. Kokonaisarviossa – sopimusrikkomuksen syy, tilaajan myötävaikutus, urakkahinta sekä vahinkojen rajoittamatta jättäminen – HO piti korvausvelvollisuutta kohtuuttomana ja sitä oli sovittelava RYS-9-ehtojen 17.1 kohdan nojalla. HO katsoi KO:n arvioineen kohtuullisen määrän oikein.²⁴⁴

Joskus tilanne voi olla sellainenkin, että urakoitsija on ilmoittanut sitoutuvansa rakennusalan yleisiin sopimusehtoihin – kuten KRIL:n 3702/37/2006 käsittelemässä asiassa –, mutta ehtoja ei ole sen tarkemmin määritelty. KRIL päätyi ratkaisussaan, että sovellettavaksi tulee RYS-9 1998 -ehdot, koska osapuolena oli kuluttaja ja kyse oli isosta rakennusurakasta.²⁴⁵

Ratkaisu päätyä soveltamaan RYS-9 1998-ehtoja on erikoinen, koska vakiintuneesti rakennusurakan yleisillä sopimusehdoilla tarkoitetaan YSE 1998 -ehtoja ja oikeuskäytännössä ei ole katsottu olevan estettä soveltaa kyseisiä ehtoja kuluttajan oikeuksia laajentavasti.

²⁴³ Helsingin KO L 08/18549, s. 4–5.

²⁴⁴ Helsingin HO S 09/3547 s. 3–4.

²⁴⁵ Saine – Maso 2011, s. 51.

4.4.2 HTT yleiset sopimusehdot

Hirsitalopakettien ja hirsituotteiden kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot eivät ole välttämättä niin laajasti käytössä, koska kuluttajan ja talotoimittajan välisen kaupan ehdot määritellään ensisijaisesti hankintasopimuksessa, tilausvahvistuksessa tai niiden liitteissä. Ehdot muokautuvat monin paikoin jo edellä käytyjä ehtoja, joten ei ole tutkimuksen kannalta mielekäästä toistaa samoja asioita. Siten tässä osiossa nostetaan esiin ainoastaan sellaiset ehtokohdat, jotka poikkeavat aiemmin läpikäydyistä ehdoista tai sisältävät jotain, mitä aiemmin ei ole vielä nostettu esiin. Ehtoja tarkastellaan vain tutkimukseen soveltuvilta osin, ja muut kohdat jätetään tarkastelun ulkopuolelle.

Ehdon 1.3 mukaan HTT:n yleisten sopimusehtojen lisäksi noudatetaan Hirsitalon laatuvaatimuksia (Hirsitaloteollisuus HTT ry 4/2011) sekä hirsitalon suunnitteluperusteita (RT 103762). Myyjä voi ehtokohdan 3.1 mukaan käyttää myyntiedustajaa, joka toimii kaupan osapuolten välissä ja toimittaa tilauksen myyjän vahvistettavaksi. Ehtojen 3.2 mukaan ”sitova sopimus syntyy, kun ostaja ja myyjä ovat allekirjoittaneet hankintasopimuksen tai kun tilaus on kirjallisesti vahvistettu”.²⁴⁶ Edellisten ehtokohtien muotoilu vaikuttaa hieman epäonnistuneelta, sillä se on epäselvästi ilmaistu. Tarkoitus lieinee ollut, että sitova sopimus syntyy, kun ostaja ja myyjä (jota myyntiedustaja ei ole) ovat allekirjoittaneet hankintasopimuksen. Myyntiedustajaa käyttäessä vaaditaan sitovalle sopimukselle tilauksen vahvistusmenettely, jonka muotoilu tosin herättää kysymyksen, että mitä konkreettisia toimia kirjallinen vahvistusmenettely vaatii.

Käytäntö voi myös olla ongelmallinen OTL:n 1 ja 2 lukujen näkökulmasta. Peilattaessa ehtokohtia 3.1 ja 3.2 ehtokohtaan 4.2, herää kysymys, että onko myyntiedustajalla sittenkin oikeus allekirjoittaa hankintasopimus ja ainoastaan tarkoitus vahvistaa se myyjällä. Ehtokohdassa 4.2 nimittäin sanotaan, ettei tilauksen tai hankintasopimuksen välittäneellä edustajalla ole oikeutta muuttaa sopimusta tai tehdä erillistä, myyjää sitovaa *lisäsopimusta* myyjän lukuun.²⁴⁷ Aiemmasta muotoilusta olisi voinut olla tulkittavissa, ettei myyntiedustajalla olisi lainkaan oikeutta tehdä sitovaa sopimusta myyjän lukuun ilman myyjän vahvistusta.

Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys on ehtokohdan 5.1 mukaan vähän erilainen kuin RYS-9 1998 -ehdoissa ja sopimusasiakirjojen ollessa ristiriidassa keskenään, noudatetaan seuraavaa järjestystä:

1. hankintasopimus

²⁴⁶ HTT Yleiset sopimusehdot 2010, s. 1.

²⁴⁷ Ks. HTT Yleiset sopimusehdot 2010, s. 1.

2. tilausvahvistus
3. hankintasopimuksen ja tilausvahvistuksen liitteet
4. tilaus
5. tarjous
6. tarjouspyyntö
7. nämä yleiset sopimusehdot

Ehtokohdissa 6.1–6.8 on määritelty hintaehdot. Ne mukailevat melko tarkasti KSL:a. Lisäksi kohdassa 6.2 on määritelty, että silloin kun myyjän on eriteltävä asennustyön osuus kauppahinnasta, tulee se lähettää ostajalle neljän viikon kuluessa siitä, kun sitova sopimus on syntynyt.²⁴⁸

Ehtokohta 11 koskee osapuolten myötävaikutusvelvollisuuksia. HTT:n ehdoissa on yksilöity KSL 31 §:ää tarkemmin osapuolten velvollisuuksista. Muun muassa ostajalla on velvollisuus perehtyä sopimuksen syntymisen jälkeen ostajalle toimitettaviin asiakirjoihin viivytyksettä niiden vastaanottamisen jälkeen ja esittää mahdolliset huomautuksensa ilman aiheetonta viivytystä. Ehtokohdassa asiakirjoina on mainittu piirustukset, työselitykset ja kirjalliset ohjeet.²⁴⁹ Näytön kannalta on jossain määrin haastavaa riitauttaa asiaa, koska maallikko ei välttämättä asiakirjoihin perehtymisestä huolimatta osaa tulkita niistä kaikkea oleellista.

Ehtokohta 14 liittyy tavarán ja asennustyön toimituskuntoon. Toimitettavan tavarán ja siihen liittyvän asennustyön on kaikilta osin vastattava sopimuksen ehtoja sekä myyjän antamia tietoja. Lisäksi toimituksen on täytettävä toimitusajankohtana voimassa olevat kansalliset lait, asetukset ja viranomaisien määräykset muun muassa rakenteen, varustelun sekä työ- ja paloturvallisuuden osalta. Tavarán tulee täyttää myös ostajan perustellut odotukset sekä Hirsitaloteollisuus ry:n vahvistamat hirsitalojen laatuvaatimukset, ellei toisin ole sovittu. Tavara on toimitettava asianmukaisesti pakattuna ja suojattuna. Myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle kaikki sellaiset ohjeet ja tiedot, jotka ovat tarpeen tavarán säilyttämistä, asentamista, käyttöä ja huoltoa varten, sekä muut sellaiset tiedot, joita ostaja voi perustellusti edellyttää saavansa. Jos tavarán normaaliin käyttöönottoon kuuluu jälkikäteen tehtävä

²⁴⁸ HTT Yleiset sopimusehdot 2010, s. 1–2.

²⁴⁹ HTT Yleiset sopimusehdot 2010, s. 2.

säätö, viimeistely tai osien vaihto, ei ennen näiden toimenpiteiden suorittamista havaittua puutetta pidetä sopimuksenmukaisuuden arvioinnissa virheenä.²⁵⁰

Hirsirakennuksien jälkikäteistä säätötarvetta on arvioitu Lapin KO:ssa käsitellyssä asiassa L 11/466 muun ohella. Todistajana oli kuultu hirsi- ja kelorakentamisen kouluttajaa, joka toimi myös tavarantarkastajana erityisesti hirsitaloissa. Hänen lausumansa mukaan hirsitalot tarvitsevat huoltoa ja seuraamista ensimmäisten vuosien aikana, vaikka työ olisi tehty kuinka hyvin tahansa. KO arvioi tämän todistajan kertoman luotettavimmaksi hänen kokemuksensa perusteella. Jälkihuollon ohjeistuksen antaminen olisi ollut suositeltavaa, mutta ei pakollista. Rakennuksen painumisen ei katsottu johtuvan siitä, ettei urakoitsija olisi suorittanut urakkaa ammattitaitoisesti ja huolellisesti.²⁵¹ Valituksen johdosta Rovaniemen HO (S 13/755) käsitteli asian, mutta ei lausunut edellä mainittuun asiaan. Säätötarve itsessään ei ole virheen merkki. Tämä on linjassa myös KSL 9:13 §:n kanssa, jossa virheen arviointi perustuu suorituksen sopimuksenmukaisuuteen ottaen huomioon sen laatu ja odotettavat ominaisuudet.

Ehtokohdissa 18.1 ja 19.3 on hyödynnetty KSL 9:30 §:n 1 ja 4 momentissa säädettyä mahdollisuutta määrätä tilaajan maksettavaksi kaavamainen korvaus, jos toimeksisaaja purkaa sopimuksen tilaajan maksuviivästyksen vuoksi tai jos tilaaja peruuttaa tilauksen:

18.1: Jos ostaja ennen tavaran luovutusta tai asennus- ja muun työsuorituksen loppuun suorittamista peruuttaa tilauksen, myyjällä on oikeus kuluttajansuojalain 9 luvun 30 §:n ja 8 luvun 30 §:n mukaan määräytyvään vahingonkorvaukseen. Jollei vahingon määrästä erikseen muuta näytetä, korvaus on vakiokorvauksen suuruinen:

- omakotitalojen ja rakennusaltaan yli 80 m²:n rakennusten kaupassa 3 % kauppahinnasta
- rakennusaltaan 26–80 m²:n rakennusten kaupassa 4 % kauppahinnasta
- rakennusaltaan pienempien kuin 26 m²:n rakennusten kaupassa 5 % kauppahinnasta.

Jos peruutus koskee pelkästään asennusta ja mahdollista muuta toimitukseen liittyvää työsuoritusta, vakiokorvauksen määrä lasketaan kuitenkin peruutetun asennus- ja muun työn hinnasta. Myyjällä on oikeus saada maksu jo tehdystä työstä. Vakiokorvauksen määrästä voidaan

²⁵⁰ HTT Yleiset sopimusehdot 2010, s. 3–4.

²⁵¹ Lapin KO L 11/466, s. 11–13.

poiketa, jos jompikumpi osapuoli erikseen näyttää, että peruuttamisesta aiheutunut todellinen vahinko eroaa siitä olennaisesti.²⁵²

19.3: Jos tavaran luovutus viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, myyjällä on oikeus saada ostajalta korvaus viivästysten vuoksi tarpeellisiksi tulleista kuljetus-, varastointi- tai suojauskustannuksista sekä vakuutusmenoista. Silloin kun sovittu toimituspäivä on ollut erikseen määritellyllä talvikaudella, korvaus on määrältään 0,5 % lykkäätynyttä toimitusta vastaavasta osasta kauppahintaa jokaiselta täydeltä viivästysviikolta (vakiokorvaus). Vakiokorvauksen määrä on kuitenkin enintään 3 %, 4 % tai 5 % tästä hinnasta. Sovellettava prosenttiluku määräytyy kaupan kohteena olevan rakennuksen rakennusalan mukaan vastaavalla tavalla kuin kohdassa 18.1 on sanottu.²⁵³

4.4.3 Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot

Talopakettien ja -elementtien kuluttajakaupassa sekä asennuksessa käytettävät yleiset sopimusehdot poikkeavat edellisistä ehdoista siinä, ettei niiden käyttö ole kovin yleistä sopimussuhteissa. Kuluttajan ja talotoimittajan välisen kaupan ehdot määritellään ensisijaisesti hankintasopimuksessa, tilausvahvistuksessa tai niiden liitteissä. Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevia yleisiä sopimusehtoja sovelletaan vain siinä tapauksessa, ellei kirjallista sopimusta ole tehty kaikista kauppaan liittyvistä asioista. Näitä vakiosopimusehtoja kutsutaankin siitä syystä ”perälautaehtoiksi”.²⁵⁴ Yritykset voivat hyödyntää myös suoraan yleisiä ehtoja, mutta tyypillisempää lienee käyttää omia, itse laadittuja vakioehtoja. Talotehtaiden omat ehdot eivät ole yleisesti saatavilla, joten niitä ei ollut mahdollista tarkastella tässä yhteydessä.

Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot pääosin toistavat tai täydentävät lain pakottavia säännöksiä, eikä niissä ole juurikaan eroa edellä läpikäytyihin ehtoihin, joten vastaavia kohtia ei toisteta.

Edellä läpikäytyihin ehtoihin nähden sopimuksen peruuttamisesta seuraa ehtokohdan 17.1 mukaan kiinteä kolmen prosentin vakiokorvaus kauppahinnasta, ellei toisin näytetä.²⁵⁵ Tämä ehto vastaa KSL 9:30 §:n kohtuullisen korvauksen periaatetta ja tuo ennakoitavuutta. Ehto ei rajoita kuluttajaa, vaan

²⁵² HTT Yleiset sopimusehdot 2010, s. 4.

²⁵³ Ks. HTT Yleiset sopimusehdot 2010, s. 5.

²⁵⁴ Pientaloteollisuus, Yleiset sopimusehdot.

²⁵⁵ Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot 2011, s. 4.

toimii oletuksena, josta voidaan poiketa vahingon todellisen määrän mukaan. Vastaava peruutusehto on hyvin tavanomainen myös asuntokaupassa.

Ehtokohdan 13.2 mukaan myyjän on luovutettava ostajalle tavaran säilytystä, asentamista, käyttöä tai hoitoa varten tarpeelliset ohjeet. Elinkeinoharjoittajan antamilla ohjeilla on keskeinen merkitys virheen arvioinnin kannalta etenkin silloin, kun myyjä ei itse suorita asennustyötä. Asiasta on säädetty KSL 9:14.3 §:ssä.²⁵⁶

²⁵⁶ Ämmälä 2002, s. 70, 72.

5 Ratkaisu- ja tulkintakäytäntö KSL 9 luvun soveltamistilanteissa

5.1 Tutkimusaineisto

Tutkimuksen aineisto kerättiin HO:sta ja KRIL:sta. KKO:n tapauksiin on viitattu tutkimuksessa soveltuvien osin, mutta niitä ei ole käsitelty aineiston yhteydessä. Korkeimpaan oikeuteen päätyneitä riitoja elementtien kaupoista tai rakennusurakoista elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välillä on käsitelty vain muutamia.

Tutkimusaineistoksi tilattiin kaikkien HO:ien antamat tuomiot, joissa KSL 9 luku on ollut esillä. Saatu tutkimusaineisto käsitti 69 kappaletta HO:n tuomioita ja saman määrän alioikeuden tuomioita eli yhteensä 138 tuomiota. Pääosin HO:n tuomiot oli annettu 2000-luvun alkupuolelta eteenpäin. Tämä selittyy sillä, että nykyinen KSL 9 luku taloelementtien kaupasta ja rakennusurakoista on lisätty KSL:iin jälkikäteen ja se on astunut voimaan vasta 1.7.1994. Tutkimusaineistosta poistettiin sellaiset tuomiot, jotka eivät soveltuneet tutkimukseen (3 kpl).

KRIL:n päätöksiä oli tutkimusaineistona 26 kappaletta. Elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan väliset riidat päätyvät selvästi useammin KRIL:n käsiteltäväksi, jonka vuoksi tutkimusaineistoa oli rajattava huomattavasti. Lopputuloksena päädyttiin siihen, että KRIL toimitti tutkimusaineistoksi kaikki täysjaostoratkaisut, joita oli vain 2 kappaletta sekä kaikki vuoden 2023 jaostoratkaisut, joita oli 24 kappaletta.

Läpikäydyn aineiston pohjalta voidaan todeta, että riitaisuuksia aiheuttanut alkuperäinen rakennusurakkasopimus toteutui harvoin - jos koskaan - täysin muuttumattomana. Yleensä ensin oli arvioitava, onko suorituksessa virhe sekä mitä vaikutuksia suorituksen virheellä on sopimussuhteessa. Usein samanaikaisesti piti punnita suorituksen virheen olemassaoloa ja suhdetta annettuun hinta- tai kustannusarvioon, hinnanalennukseen ja sopimuksen purkuun horisontaalisesti. Lisäksi arviointiin vaikuttivat samanaikaisesti myös mahdolliset muut tekijät, kuten esimerkiksi tilaajan myötävaikutusvelvollisuus ja toimeksisaajan huolellisuus sekä niiden vaikutus lopputulokseen.

Seuraavassa kappaleessa käydään läpi tarkemmin osaa aineiston ratkaisuista, jotka on haluttu nostaa esille toisaalta esimerkinluontoisina ja toisaalta jonkin erityispiirteensä vuoksi.

5.2 Tuomioistuimen ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja

Helsingin HO on käsitellyt asian S 15/1138, jonka keskiössä oli lisätöiden ja reklamaatiovelvollisuuden arviointi. Kyse oli urakkasopimuksesta, jonka mukaan toimeksisaajan tuli suorittaa

rakennustöitä tilaajan omakotitalotyömaalla. Riita koski erityisesti sitä, kuuluivatko tietyt työt alkuperäiseen urakkasopimukseen vai olivatko ne erikseen sovittuja lisätöitä. Lisäksi tilaaja esitti vaatimuksia virheellisistä suorituksista; kuten märkätilojen vedeneristyksistä, lattioiden epätasaisuudesta ja sähköjohdon katkeamisesta. Vaatimukset esitettiin ensimmäisen kerran vasta noin viiden kuukauden kuluttua luovutuksesta, jolloin tilaaja vastasi maksuvaatimusta koskevaan Vantaan KO:ssa vireille pantuun kanteeseen. Toimeksisaaja vaati kanteessa 10 285,31 euron saataviaan lisätöistä. Käräjäoikeus katsoi, että toimeksisaajalla oli oikeus lisätöistä laskuttamiseen ja että tilaajan virheilmoitukset oli tehty liian myöhään KSL 9:16 §:n mukaisen reklamaatioajan kannalta. Tämän vuoksi tilaaja menetti oikeutensa vedota väitettyihin virheisiin, eikä niihin otettu kantaa.²⁵⁷

HO päättyi KO:n kanssa asiallisesti samaan lopputulokseen. HO katsoi, että urakkasopimuksen sisältö oli riittävästi yksilöity työtehtävien osalta ja että sähköpostikirjeenvaihto ennen sopimuksen allekirjoittamista ei ollut sopimuksen osa. Sopimuksen ulkopuoliset työt oli oikeus veloittaa lisätyönä. HO piti KO:n tavoin reklamaatiota myös liian myöhäisenä. Sopimuksen tulokinnassa ja reklamaatioajan arvioinnissa sovellettiin KSL 9:3 ja 9:16 §:iä. KO:n tuomiota muutettiin vain vähäisissä määrin lisätyön ja oikeudenkäyntikulujen osalta, mutta muuten ratkaisu pysyi ennallaan.²⁵⁸ Kuluttajalle jäi maksettavaksi omien KO:n asianosaiskulujen (168 euroa) ja HO:n oikeudenkäyntikulujen (14.390,87 euroa) ohella yhtiön oikeudenkäyntikulut arvonnalisäverottomana (KO 4.666 euroa ja HO 5.350 euroa).

Nurmeksen KO on käsitellyt asian L 04/573, jossa toimeksisaaja vaati tilaajalta 2.118,42 euron laskusaatavaansa. Tilaaja oli jättänyt kyseisen osan laskusta maksamatta pidättämällä katsomansa sopimussakon osuuden viivästymisen johdosta. Asiassa oli erimielisyyttä siitä, kenen takia elementtitoimitus oli viivästynyt ja kuinka paljon. Riidatonta oli päivä, jolloin elementit olivat siirtovalmiina. Tapauksessa oli jokseenkin poikkeuksellista se, että kuluttaja oli laatinut sopimuksen, ja sopimuksen mukaan ”jos elementtitoimitus jostakin syystä myöhästyy, niin sakoksi sovittiin 5 %/viikko lasketuna kokonaisbetonielementtihinnasta”. Toimeksisaajan mukaan elementit viivästyivät kaksi päivää ja sekin johtui tilaajan puolella olevista syistä ja vaikka katsottaisiin, että toimeksisaajan toimitus oli viivästynyt toimeksisaajasta johtuen kaksi päivää, niin tilaajalla ei ollut oikeutta sopimussakkoon, koska viivästys oli alle viikon. Tilaajan mukaan toimitus oli viivästynyt viikon, koska hänellä oli elementtien valmistumisen jälkeen kestänyt viisi päivää järjestää elementtien siirtokuljetus. Tilaaja

²⁵⁷ Vantaan KO L 14/6494, s 5–6, 8.

²⁵⁸ Helsingin HO S 15/1138, s 5–7.

myös katsoi, että hänellä oli oikeus korvaukseen viivästyksestä heti ensimmäisestä viivästyspäivästä lukien. Osapuolet olivat eri mieltä siitä, miten asia oli sopimuksessa tarkoitettu. KO katsoi, ettei kummankaan kertomusta voinut pitää toistaan luotettavampana ja tulkitsi sopimusta sen sanamuodon mukaisesti, jolloin sopimussakkoon olisi ollut oikeus vasta kun viivästyminen olisi kestänyt viikon. KO pyrki käyttämään ensisijaista sopimustulkinnan keinoa.²⁵⁹

Asiassa olisi toissijaisesti voinut käyttää tulkinnan apuna epäselvyyssääntöä. Se olisi johtanut samaan lopputulokseen.

Tilaja vaati valituksessaan Itä-Suomen HO:teen (S 05/14), että tällä olisi oikeus sopimussakkoon siinäkin tapauksessa, että viivästyksen katsottaisiin olleen viikon sijasta vain kaksi päivää ja vedonnut siihen, ettei sopimusta voisi tulkita kuluttajan vahingoksi. HO on tutkinut KO:n ratkaisun oikeellisuuden, eikä asiassa ilmennyt aihetta KO:n ratkaisun muuttamiseen. Yhtiön oikeudenkäyntikulut (KO 3 246,60 euroa ja HO 550 euroa) ja tilaajan omat asianosais-/oikeudenkäyntikulut (KO 2.400,96 euroa ja HO 562,60 euroa) asiassa.²⁶⁰

Mikäli tilaajan vaatimus tulkita sopimusta tämän eduksi olisi menestynyt, olisi se tarkoittanut epäselvyyssäännön soveltamista vastoin sen yleistä periaatetta.

Lapin KO on käsitellyt asian L 11/466, jonka kohteena oli ”avaimet käteen” -periaatteella toteutettu hirsirakennus. Talotoimittaja oli vaatinut rakennuttamissopimukseen kuuluvaa laskusaatavaansa (50.000 euroa) sekä lisätöistä aiheutunutta saatavaa (3.000 euroa). Vastakanteella tilaaja on vaatinut toimeksisaajalta jo tehdyistä ja tulevista virheiden korjauksista 47.900 euroa, viivästyksestä 50.300 euroa, käyttöhyödyn olennaisesta menetyksestä 15.000 euroa, kiinteistön arvonalenemisesta 100.000 euroa. Rakennuksen väitetyistä virheistä KO hyväksyi vain pienen osan. Tämän jälkeen KO totesi, että tilaaja oli menettänyt oikeutensa vedota virheisiin, koska ei ole ilmoittanut niistä kohtuullisessa ajassa toimeksisaajalle. Reklamaatio on tehty vasta noin 2,5 vuoden kuluttua, ja vaikka toimeksisaaja on tarjoutunut korjaamaan virheet, tilaaja on ilman hyväksyttävää syytä kieltäytynyt antamasta toimeksisaajalle mahdollisuutta virheen oikaisuun vastoin KSL 9:18.2 §:n säännöstä. Kohteen viivästyminen oli sinänsä riidatonta, sen sijaan riitaista oli, milloin kohde on luovutettu, sekä se mistä summasta viivästyksen vakiokorvaus lasketaan. KO on perusteluissaan todennut, että koska viivästyminen oli koskenut ainoastaan viimeistä vaihetta, jonka maksuerä on ollut 50.000 euroa, lasketaan viivästys tästä summasta, eikä koko rakennussopimuksen hinnasta. Viivästyksen katsottiin lopulta

²⁵⁹ Nurmeksen KO L 04/573, s. 1, 5.

²⁶⁰ Itä-Suomen HO S 05/14, s. 1–2.

olleen 5 kk väitetyin 12 kk sijaan. KO piti toimeksisaajan kertomusta uskottava lisätöiden osalta ja velvoitti tilaajaa maksamaan ne sekä avoinna olevan laskun.²⁶¹

Rovaniemen HO (S 13/755) ei muuttanut tuomiota. Toimeksisaajan oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut (KO 47 156,26 euroa ja HO 17 438,49 euroa) ja tilaajan oikeudenkäynti- ja asianosaiskulut (KO 52.790,11 euroa).²⁶² Tilaajan hovioikeuskulut eivät käyneet tuomiosta ilmi, mutta ilman niitäkin oikeudenkäyntikulut nousivat hyvin suuriksi tilaajan saavuttamaan 5.000 euron viivästyskorvaukseen nähden.

Hyvinkään KO:n käsittelemässä asiassa L 05/1590 oli kyse siitä, että oliko tilaajilla oikeus purkaa sopimus talopakettitoimittajan mittapiirrosten puutteiden ja epäselvyyksien vuoksi. Niiden takia perustussuunnitelmaa ei voitu laatia, vaikka talopakettitoimittaja toimitti tilaajien pyynnöstä useita korjauksia viikon aikana. Viimeisen korjauksen jälkeen uusia pyyntöjä ei enää esitetty, mutta sopimus purettiin tilaajien toimesta noin kahden viikon kuluttua. KO katsoi tuomiossaan, että virhe ja viivästys olivat niin olennaisia, että se oikeutti sopimuksen purkamiseen.²⁶³ Asian käsittely jatkui Kouvolan HO:ssa (S 07/818), jossa arvioitiin, olivatko talopakettitoimittajan piirrokset niin puutteellisia tai virheellisiä, että tilaajilla oli oikeus purkaa sopimus. HO viittasi KSL 9:19 §:ään ja lain esitöihin kohtuullisen korjausajan arvioinnissa. HO katsoi, ettei purkuoikeutta ollut, sillä piirrosten puutteet eivät olleet riittävän olennaisia. Päätöksessä painoarvoa annettiin sille, että tilaajat olivat saaneet piirrokset kolme viikkoa ennen lisätietopyyntöä, mutta antoivat toimeksisaajalle vain seitsemän päivää aikaa korjauksiin ja lisätietojen toimittamiseen.²⁶⁴

HO:n lopputulosta voinee pitää oikeana, toimeksisaaja toimitti viikon ajan lähes päivittäin korjauksia, joista ensimmäisen jo heti seuraavana päivänä. Taloelementtien kaupoissa purkukynnys on haluttu nostaa tavanomaista korkeammaksi, ja purkamista on pidettävä viimesijaisena keinona. Tuomioiden sisällöstä ei käy ilmi, että talopakettitoimittaja olisi kieltäytynyt virheen korjaamisesta, vaan on pikemminkin pyrkinyt useamman kerran toimittamaan korjattuja piirroksia ja lisätietoja. Tämän kaltaisissa pitkissä sopimussuhteissa viikon viivettä on pidettävä vielä varsin kohtuullisena, joten KO:n ratkaisua voinee pitää yllättävänä.

²⁶¹ Lapin KO L 11/466, s. 1, 4, 10–16.

²⁶² Rovaniemen HO S 13/755, 6–7.

²⁶³ Hyvinkään KO L 05/1590, s. 6–10.

²⁶⁴ Kouvolan HO S 07/818, s. 2–4.

KRIL on käsitellyt asian D/738/37/2021, jossa toimeksisaaja oli antanut noin 30.000 euron suuntaa antavan hinta-arvion ja lopullinen lasku nousi noin 60.000 euroon. Toimeksisaaja ei varoittanut tilaajaa kustannusten merkittävästä ylittymisestä, eikä lisätöistä ollut annettu tarkkaa hinta-arviota. KRIL totesi, että suuntaa antava hinta-arvio ei sido. Lautakunta piti laskutusta pääosin asianmukaisena. KRIL:n perusteluissa todetaan, että toimeksisaaja on ilmoittanut hinta-arvionsa olevan suuntaa antava, minkä lisäksi tilaajalla on ollut mahdollista seurata hinnan kehittymistä ajantasaisen laskutuksen perusteella ja havaita, että suuntaa antava hinta-arvio tulee ylittymään. KRIL ei suosittanut asiassa hyvitystä. KRIL on lähtenyt arvioissaan siitä, että:²⁶⁵

”Hakemuksessa mainittu kuluttajansuojalain 9 luvun 23 §:n mukainen kustannusarvio koskee (talo)elementtien asennusta tai osapuolten välisen varsinaisen sopimuksen ohella sovittua muuta suoritusta (ks. KSL 9 luvun 1 §:n 2 momentti). Näin ollen lainkohta ei sanamuotonsa mukaan sovellettu käsiteltävään osapuolten väliseen huoneistoremonttiin, joka muodostaa elinkeinonharjoittajan varsinaisen suorituksen.”

Perustelulle on vaikea löytää tukea, koska KSL:n 9:1.1.3 § yhdessä KSL 9:23 §:n kanssa olisi nimenomaisesti luonut perustan tapauksen oikeudelliselle arviolle. KSL 9:1.1.3 §:ssä sanotaan, että luvun säännökset koskevat ”[...] sopimuksia joissa: [...] taloudelliselta merkitykseltään huomattava osaurakka taikka taloudelliselta merkitykseltään huomattava asuinhuoneiston peruskorjaus tai -parannus (urakka)”.²⁶⁶ Sen perusteella sopimussuhteeseen sovellettaisiin KSL 9 lukua ja KSL 9:23 §:n mukaan toimeksisaajan on annettava hinta-arvio, mikäli kiinteää hintaa ei ole sovittu. KRIL:n ratkaisussa esitetty tulkinta on vähintäänkin mielenkiintoinen, sillä sääntelyn sanamuoto ja systematiikka tarjoaisivat perustan nimenomaan toisenlaiselle tulkinnalle.

KRIL:n täysistunnossa on käsitelty asia D/4048/37/2014, jossa kuluttaja tilasi omakotitalonsa remontin rakennusurakkana elinkeinonharjoittajalta 14.756 euron hinnalla. Sopimus sisälsi purkutöitä, uuden eteisen seinän sekä makuuhuoneen liukuovikaappiseinän rakentamisen, asunnon pintojen tasoitus- hionta- ja maalaustöitä, lattialaminaattien, listojen ja ovien asennuksia, sisäkattojen panelointia, kylpyhuoneen seinien levytyksen, lattiavalun, vedeneristetyt, laatoituksen, wc-kalusteiden asennuksen, verhotankojen ja hyllyjen asennuksia sekä loppusiivouksen. Asiassa oli kyse muun muassa siitä, että tilaaja maksoi yli sovittun hinnan, mutta urakoitsija laskutti lisätöistä, kuten tapetoinnista ja kattolistojen asennuksesta (3.372,80 euroa). Tilaajan mielestä nämä työt kuuluivat alkuperäiseen urakkaan, eikä lisälaskuista ollut

²⁶⁵ KRIL D/738/37/2021, s. 3–4.

²⁶⁶ Ks. Aine s. 238–240.

keskusteltu etukäteen. KRIL lähti arvioinnissaan siitä, että näyttötaakka on sopimukseen vetoavalla. Kyseisessä tapauksessa toimeksisaajan näyttötaakkaa korostaa se, että urakka on ollut kokonaishinnaltaan merkittävä. KRIL katsoi, että toimeksisaaja ei kyennyt näyttämään lisätöistä sovitun todennettavalla tavalla, jolloin riski on toimeksisaajalla. KRIL:n yksimielinen päätös oli, että tilaaja on saanut olettaa saavansa urakkasopimuksen nojalla pinnoiltaan uusittun ja viimeistellyn työn, johon edellä mainitut työt sisältyisivät. KRIL suositti toimeksisaajaa luopumaan perimästä tapettityötä ja kattolistojen asennusta.²⁶⁷

Edellä mainitussa ratkaisussa noudatetaan ensinnäkin yleistä sopimusoikeudellista periaatetta näyttötaakasta. Lisäksi on havaittavissa käytetyn sopimustulkinnan periaatetta, että epäselvää sopimusta tulkitaan laatijansa vahingoksi, vaikka tätä ei nimenomaisesti ole perusteluissa erikseen tuotu ilmi.

Toinen KRIL:n täysistunnossa käsitelty asia D/3607/37/2015 vaikuttaa oikeudellisesti melko selvältä. Asiassa kuluttajat sopivat elinkeinoharjoittajan kanssa omakotitalon rakentamisesta avaimet käteen -periaatteella 259.607,00 euron kokonaishintaan. Asiassa oli kyse muun ohella siitä, että urakan valmistuttua ja takuuajan päätyttyä yritys lähetti kaksi lisälaskua lisätöistä. Tilaajat kiistivät laskut vedoten siihen, että lisätyöt kuuluivat jo urakkahintaan. KRIL katsoi, että kiinteähintaiseen sopimukseen kuuluvat kaikki rakennuksen valmistumiseen tarvittavat työt ja materiaalit, ellei lisätöistä ole sovittu ja annettu hinta-arviota etukäteen. Koska toimeksisaaja ei voinut todistaa sopimusta lisätöistä, tilaajilla ei ollut velvollisuutta maksaa lisälaskuja.²⁶⁸ Ratkaisussa KRIL on soveltanut KSL:n 9:23 §:ää, vaikka ratkaisussa on virheellisesti viitattu KSL 9:24 §:ään.

Etelä-Karjalan KO on käsitellyt asian L 14/3084, jossa toimeksisaaja oli asentanut peltikaton tilaajan omakotitaloon, mutta työssä ilmeni useita virheitä. Katolta puuttui tuuletusrima, ruodejako oli virheellinen, aluskatteen asennus oli liian kireä, ja koolauspuiden kiinnitys oli puutteellinen. Tilaaja keskeytti työt ja purki sopimuksen, koska toimeksisaaja ei kertonut virheistä ajoissa, eikä ehdotettu korjaustapa olisi palauttanut kattoa rakennusmääräysten mukaiseksi. KO katsoi, että yhtiön suoritus oli olennaisesti virheellinen KSL 9:13 §:n perusteella. Tilaajalla oli siten oikeus purkaa sopimus KSL 9:19 §:n mukaisesti, koska korjaus olisi aiheuttanut kohtuutonta haittaa. KO velvoitti toimeksisaajan palauttamaan urakkahinnan 8.146 euroa, korvaamaan vahingonkorvauksena 3.200 euroa katon purkukustannuksista, 1.921 euroa uuden katon hinnanerosta, sekä välillisenä vahinkona matkakulut 468 euroa ja välittömänä

²⁶⁷ KRIL D/4048/37/2014, s. 1, 3–4.

²⁶⁸ KRIL D/3607/37/2015, s. 1–4.

vahinkona asian selvittämiskulut 670 euroa, minkä lisäksi tilaajan oikeudenkäyntikulut (KO 11.159,40 euroa).²⁶⁹

Itä-Suomen HO (S 16/714) vahvisti KO:n tuomion ja totesi, että yhtiön sopimusrikkomus oli olennainen. KSL:n 9:20 §:n nojalla tilaajalle kuului täysi korvaus vahingoista, koska virhe johti uuden katon tilaamiseen kalliimmalla hinnalla. HO sovelsi myös kauppalain 67–68 §:iä, joiden mukaan hinnanero on korvattavaa välitöntä vahinkoa. Sopimusvelvoitteet palautettiin molemmin puolin ja yhtiö velvoitettiin noutamaan purkujätteet. HO totesi, että toimeksisaaja rikkoi sopimusoikeudellista lojaliteettivelvoitettaan, koska se ei ilmoittanut virheistä ne havaittuaan. Tilaajalla oli painava syy olettaa, että myös korjaussuoritus olisi ollut virheellinen. Näillä perusteilla HO katsoi kuten KO:kin, että yhtiön sopimusrikkomus oli olennainen ja oikeutti sopimuksen purkamiseen. Toimeksisaaja tuomittiin maksamaan tilaajan oikeudenkäyntikuluja hovioikeudessa 4 290,96 euroa.²⁷⁰ Päätös korostaa kuluttajasuojan merkitystä ja vahvistaa tilaajan oikeuden purkaa sopimus merkittävien virheiden vuoksi.

Tampereen KO:n käsittelemässä asiassa L 09/14146 tilaaja ja toimeksisaaja olivat sopineet talon purkamisesta, kuljettamisesta ja uudelleen pystyttämisestä, mutta toimeksisaaja ei aloittanut työtä sovittussa aikataulussa. Osapuolten väliseen sopimukseen sisältyi ehto, että jos työ ei alkanut tiettyyn ajankohtaan mennessä, tilaajalla oli oikeus kauppahinnan palautukseen ja viivästyskorvauksiin. Toimeksisaaja vetosi viivästykseen syinä muun muassa tilaajan tontin epäselvyyksiin, sääolosuhteisiin ja omaan sairastumiseensa. Tilaaja purki sopimuksen, koska suoritusta ei ollut tehty sovittuun ajankohtaan mennessä. KO katsoi, että toimeksisaaja oli olennaisesti rikkonut sopimusta eikä ollut esittänyt hyväksyttävää syytä viivästymiselle. Se piti tilaajan purkua perusteltuna ja velvoitti toimeksisaajan palauttamaan maksetun kauppahinnan (10.000 euroa), maksamaan viivästyskorvauksia osapuolten sopimuksen mukaisesti (750 euroa per viivästynyt kuukausi) ja vahingonkorvauksena asianajokuluja sopimuksen purkamiseen liittyen (993,44 euroa) sekä tilaajan oikeudenkäyntikulut (KO 4.582,62 euroa).²⁷¹

Toimeksisaaja valitti Turun hovioikeuteen (S 10/203) vaatien tuomion kumoamista tai ainakin maksujen sovittelua. HO katsoi, että sopimus oli yksiselitteinen ja että viivästysseuraamukset olivat perusteltuja. Se ei pitänyt niitä kohtuuttomina ja hylkäsi toimeksisaajan sovittelupyynnön. HO vahvisti

²⁶⁹ Etelä-Karjalan KO L 14/3084, s. 29–38.

²⁷⁰ Itä-Suomen HO S 16/714, s. 1–18, 20.

²⁷¹ Tampereen KO L 09/14146, s. 1–3, 6–9.

käräjäoikeuden tuomion eli molemmat oikeusasteet päätyivät samaan lopputulokseen ja toimeksisaajan maksettavaksi tuomittiin lisäksi tilaajan oikeudenkäyntikulut hovioikeudessa (891,75 euroa).²⁷²

Vantaan KO:ssa käsiteltiin asia L 08/3906, jossa toimeksisaaja oli toimittanut tilaajan rakennustyömaalle ontelolaattoja. Niissä oli halkeamia, eikä rakennusvalvontaviranomainen hyväksynyt niitä ilman lisäselvityksiä. Tilaaja reklamoi viivytyksettä ja vaati selvitystä virheiden syistä sekä tuotteiden kestävydestä. Toimeksisaaja toimitti suunnittelijan lausunnon sekä tarjoutui myöhemmin korjaamaan ontelolaatat, mutta ei hankkinut rakennusvalvonnan edellyttämää puolueetonta lausuntoa, kuten Teknologian tutkimuskeskuksen (VTT) tutkimusta. Koska rakennusvalvonta ei hyväksynyt toimitusta, tilaaja purki sopimuksen, hankki uudet ontelolaatat toiselta toimittajalta ja vaati maksamansa kauppahinnan palauttamista sekä vahingonkorvauksia. KO katsoi, että toimituksessa oli ollut KSL 9:13 §:n mukainen virhe. Se esti ontelolaattojen käyttämisen aiottuun tarkoitukseen, eikä toimeksisaaja ollut oikaissut virhettä, jolloin tilaajalla oli oikeus purkaa sopimus KSL 9:19 §:n perusteella. KO totesi myös, että toimeksisaajalla oli ollut tilaisuus korjata virhe, mutta se ei käyttänyt tätä mahdollisuutta. Väillisenä vahingonkorvauksena vaadittiin vuokratuloja. Toimeksisaaja veloitettiin palauttamaan 1. erästä maksettu suoritus 1.895 euroa, korvaamaan 1 342 euroa virheellisten elementtien purku- ja asennuskustannuksia sekä 3 720 euroa käyttöhyödyn menetyksestä KSL 9:20 §:n nojalla, koska virhe oli johtunut toimeksisaajan huolimattomuudesta. Kaupan purkautuessa suoritukset oli palautettava puolin ja toisin. Lisäksi toimeksisaajalle tuli maksettavaksi tilaajien oikeudenkäyntikulut KO:ssa 12.352 euroa sekä omat oikeudenkäyntikulunsa KO:ssa 13.053,06 euroa.²⁷³

Helsingin HO (S 09/124) ei muuttanut KO:n ratkaisua. HO painotti, että kun kyse oli viranomaisen asettamasta käyttökiellosta, virhe oli olennainen ja täytti purkukynnyksen. Tapauksessa korostui se, että virheen oikaisuun liittyvä selvitysvelvollisuus kuuluu toimeksisaajalle, ja sen laiminlyönti voi johtaa purkuoikeuteen ja korvausvastuuseen. Tilaajien oikeudenkäyntikulut olivat HO:ssa 4.356,50 euroa ja toimeksisaajan omat oikeudenkäyntikulut HO:ssa oli 7.725,76 euroa.²⁷⁴ Alkuperäiseen riidan intressiin nähden riitely tuli toimeksisaajalle huomattavan kalliiksi.

²⁷² Turun HO S 10/203, s. 2–3.

²⁷³ Vantaan KO L 08/3906, s. 1, 7–11.

²⁷⁴ Helsingin HO S 09/124, s. 3–4.

Oulun KO:ssa käsiteltiin asia 06/8973, jossa alkuperäiset taloelementin kaupan tehneet tilaajat olivat myyneet kiinteistön edelleen ja kiinteistön uusi omistaja oli havainnut laatuvirheen ja nostanut kanteen alkuperäisiä omistajia vastaan, vaatien hinnanalennusta. Alkuperäiset omistajat olivat puolestaan nostaneet kanteen talotehdasta vastaan siltä osin, mitä he joutuvat korvaamaan kiinteistön uudelle omistajalle laatuvirheestä johtuvana hinnanalennuksena. Asiat käsiteltiin samassa yhteydessä. Kiinteistössä todettiin suunnitteluvirheestä johtuva korjausta vaativa välipohjan taipuma. Siitä johtuen talon lattioissa oli huomattava korkeusero, suurimmillaan 42 mm. Talotehdas katsoi alkuperäisten tilaajien menettäneen oikeutensa vedota virheeseen, koska he eivät ole reklamoineet siitä kohtuullisessa ajassa. Tapauksessa oli arvioitava reklamaatiovelvollisuuden alkamisaika. Alkuperäiset omistajat olivat asuneet kiinteistössä noin 3,5 vuotta, jonka aikana he eivät olleet huomanneet painumista, eivätkä siten reklamoineet talotehdasta. Samassa yhteydessä talotehdas on vedonnut siihen, ettei heillä ole varattu tilaisuutta oikaista virhettä, koska kiinteistön uusi omistaja oli korjauttanut virheen 36.644,33 eurolla neuvottelematta asiasta kiinteistön myyjien tai talotehtaan kanssa. KO on katsonut, että tilaajien reklamaatiovelvollisuus talotehdasta vastaan on alkanut vasta, kun näille on selvinnyt, että talossa ensinnäkin on korjausta vaativa taipuma ja että se on johtunut taloyhtiön suunnitteluvirheestä. Asiassa esitettyjen todisteiden valossa, reklamaatio on KO:n näkemyksen mukaan lähennellyt jopa neutraalia reklamaatiota. Riitaista oli myös ostajan valitsema korjaustapa ja siitä seurannut hinta. KO arvioi kohtuulliseksi hinnanalennukseksi 27.000 euroa, jonka alkuperäiset tilaajat olivat velvollisia korvaamaan uudelle omistajalle sekä tämän oikeudenkäyntikuluista 3/4, joka oli määrältään 14.191,39 euroa. Talotehdasta vastaan nostetun kanteen perusteella talotehdas velvoitettiin suorittamaan alkuperäisille tilaajille vahingonkorvauksena uudelle omistajalle hinnanalennuksena tuomittu 27.000 euroa sekä tämän oikeudenkäyntikulut. Sen lisäksi talotehdas velvoitettiin korvaamaan alkuperäisten tilaajien oikeudenkäyntikulut täysimääräisinä (9.069,50 euroa).²⁷⁵

Rovaniemen HO:ssa (S 07/449) talotehdas vaati hylkäämään alkuperäisten tilaajien kanteen ja velvoittamaan nämä korvaamaan omat oikeudenkäyntikulunsa (KO 12.160 euroa ja HO 7.243,20 euroa). Talotehdas toisti, ettei sille ollut varattu oikeutta virheen korjaamiseen ja siten korvauksen tulisi rajoittua enintään siihen määrään, jonka virheen korjaaminen olisi sen suorittama tullut maksamaan. HO totesi, ettei kiinteistön entinen omistaja ole voinut vaikuttaa siihen, miten uusi omistaja on korjauksen suorittanut, eikä vanhan ja uuden omistajan välisen kanteen oikeusvoima ulotu talotehtaan. Lisäksi HO totesi, että vaikka sinänsä kiinteistön uuden omistajan oikeudenkäyntikulut olivat välillistä vahinkoa, se katsoi, että niillä oli suora syy-yhteys alkuperäisessä suorituksessa olleeseen

²⁷⁵ Oulun KO 06/8973, s. 4, 6–7, 10, 14, 19–21.

virheeseen ja ne voitiin tuomita talotehtaan maksettavaksi. Talotehdas hävisi pääosin valituksensa ja sen korvattavaksi tuomittiin alkuperäisten tilaajien HO:n oikeudenkäyntikulut 11.651,36 euroa. Talotehtaan korvattavaksi tuli lopulta 81.315,45 euroa laillisine korkoineen, joita summaan ei ole laskettu mukaan.²⁷⁶ Kumpikaan oikeusaste ei katsonut, että talotehdas olisi kuitenkin aiheuttanut suunnitteluvirheen törkeällä huolimattomuudella.

Mielenkiintoisena voi pitää asiaa, jossa keskeisin kysymys on ollut, onko annettu hinta-arvio ollut suuntaa antava vai urakan enimmäishinta. Vastaajana olleet kuluttajat ovat pitäneet hinta-arviota urakan enimmäishintana, joka on voitu ylittää enintään 15 prosentilla.

Asia L 17/36895 on käsitelty Pirkanmaan KO:ssa. Asiassa on ollut riidatonta, että urakan kokonaiskustannukset ovat olleet 122.795,79 euroa. Kokonaiskustannukset ovat olleet 33.653,79 euroa korkeammat kuin kuluttajat ovat alustavan kokonaiskustannusarvion perusteella käsittäneet. Kirjallista sopimusta ei ollut laadittu. KO on pitänyt riidattomana, että sopimussuhteeseen sovelletaan KSL:a. KO ei ole perusteluissaan tarkemmin ottanut kantaa ratkaisunsa tueksi, että minkä merkityksen se on antanut KSL 9:23 §:lle, mutta ratkaisun rivien välistä voisi todeta, että KO on päätenyt pitämään ilman lisätöitä annettua 80.000 euron hinta-arviota sitovana, eikä sitä olisi saanut ylittää.²⁷⁷

Turun HO on tuomiossaan S 19/178 lausunut, että kyse sinällään on KSL 9 luvun urakasta, mutta asiassa voidaan soveltaa 8 luvun säännöksiä siltä osin, kuin urakasta ei ole säädetty 9 luvussa. ”Hovioikeus toteaa, että tässä asiassa ei ole kyse 9 luvun 23 §:ssä tarkoitettusta palvelusta, joten 9 luvun 23–24 §:ien säännökset hinta-arviosta eivät tule sovellettaviksi. Niiden sijaan on sovellettava lain 8 luvun 24 §:n kuluttajapalvelusopimukseen sovellettavia säännöksiä hinta-arviosta”. Sen jälkeen HO on käsitellyt ratkaisussaan riitaisena, että onko annettu hintatieto ollut suuntaa antava hintatieto, hinta-arvio vai enimmäishinta. HO on todennut kyseessä olleen 8:24 §:ssä tarkoitettu hinta-arvio, ja se on voitu ylittää enintään 15 prosentilla.²⁷⁸

Nähdäkseni KO:n tulkinta hinta-arviota koskevan lain soveltamisesta on ollut perusteltu. Asiassa on kuitenkin esitetty selkeää näyttöä siitä, että osapuolten välillä on keskusteltu 80.000 euron enimmäishinnasta, minkä vuoksi on vaikeasti perusteltavissa, että HO on päätenyt soveltamaan hinta-arvion osalta KSL 8:24 §:ää.

²⁷⁶ Rovaniemen HO S 07/449, s. 1–3, 6–7.

²⁷⁷ Pirkanmaan KO L17/36895, s. 19, 25–31.

²⁷⁸ Turun HO S 19/178, s. 2–5.

Myös KRIL on joutunut tulkitsemaan KSL 9:23 §:ää. Asiassa D/738/37/2021 oli kyse etenkin huoneistoremontin kustannusarvion sitovuudesta ja suorituksen kohtuullisesta hinnasta. Tilaaja katsoi, että toimeksisaaja oli ylittänyt annetun suuntaa antavan kustannusarvion ilman ennakkovaroitusta ja laskuttanut kohtuuttomasti etenkin maalaustöistä. KSL 9:23 §:ää ei lautakunnan mukaan voitu soveltaa tapaukseen, koska ”lainkohta ei sanamuotonsa mukaan sovellu nyt käsiteltävään osapuolten väliin huoneistoremonttiin, joka muodostaa elinkeinonharjoittajan varsinaisen suorituksen”. Lautakunta katsoi lisäksi, että tilaaja oli voinut seurata kustannuskehitystä työn aikana laskutuksen perusteella ja näin ollen ymmärtää, että alkuperäinen hinta-arvio ylittyisi. Maalaustyön hinnan (20 000 €) katsottiin olevan korkea, mutta osin perusteltu työn poikkeuksellisen tason ja kaikkien seinien ylitasoituksen vuoksi. Koska KRIL:lle toimitettu aineisto ei osoittanut laskutuksen perustuneen virheellisiin työtunteihin tai tarpeettomiin toimenpiteisiin, lautakunta ei suosittanut hyvitystä. Päätös oli yksimielinen eikä suosituksia korvauksista annettu.²⁷⁹

Edellä tarkastellut kolme esimerkkitapausta osoittavat, että KSL 9:23 §:n sisältö on muotoiltu epätarkasti ja on siten altis monenlaisille tulkinnoille. Vaikka edellisistä esimerkkitapauksista KO:n ratkaisu vaikuttaa olevan lähimpänä pykälän tarkoitusta, jäi perustelu sisällöllisesti varsin niukaksi. KSL 9:23 §:n jäsentäminen ja ymmärtäminen edellyttää palaamista useamman kerran sen sanamuotoon, minkä myötä sen soveltamisala ja logiikka hahmottuvat tarkemmin.

Seuraava tapaus osoittaa, että toimeksisaajan antaessa kustannusarviota töistä tai toimenpiteistä, jotka eivät sisälly tämän omaan suoritukseen, tulee myös olla huolellinen. Pirkanmaan KO käsitteli alimpana oikeusasteena asian L18/41964, jossa oli kyse siitä, että oliko toimeksisaaja KSL:n 9:22 §:ssä tarkoitetun tavoin korvausvelvollinen tilaajalle ennen talopakettin kauppaa antamansa tiiliverhouksen hinta-arviosta – jonka suorittaja oli itsenäinen elinkeinonharjoittaja. Tilaaja oli saanut toimeksisaajalta suullisen noin 11.000 euron hinta-arvion tiiliverhouksen osalta ja luotti sen kattavan koko tiiliverhoustyön, mutta todelliset kustannukset nousivat lähes 24.000 euroon. KO katsoi, että jäi näyttämättä kyseessä olleen sitova kustannusarvio. KO piti annettua hintaa pikemminkin alustavana ja karkean hintaluokan arviona, eikä velvoittanut toimeksisaajaa korvauksiin.²⁸⁰

Turun HO puolestaan totesi asiassa S 19/1631, että arvio oli suullisesta muodosta huolimatta lain tarkoittama kustannusarvio, ja että kustannusten kaksinkertainen ylittyminen oikeutti vahingonkorvaukseen. Perusteluissa HO on käyttänyt HE:tä, jonka mukaan

²⁷⁹ KRIL D/738/37/2021, s. 1–2, 4.

²⁸⁰ Pirkanmaan KO L18/41964, s. 1, 3, 5.

taloelementtikaupoissa toimitus kattaa usein vain osan tarvittavista rakennustarvikkeista, ja toimeksisaaja voi laatia kustannusarvion koko hankkeesta tilaajan tietojen ja oman asiantuntemuksensa pohjalta. Tilaaja saa luottaa siihen, ettei arvio olennaisesti poikkea toteutuneista kustannuksista, kunhan arvio on laadittu ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Toimeksisaaja ei kuitenkaan vastaa ennakoimattomista kustannusnousuista tai tilaajan virheellisistä tiedoista, ellei hänellä ollut syytä epäillä niitä. Toimeksisaaja ei ollut osoittanut ilmoittaneensa arviossa olleen epävarmuustekijöitä, joten se oli vastuussa virheellisestä arviosta. HO määräsi toimeksisaajan maksamaan tilaajalle 11.000 euroa vahingonkorvauksena sekä oikeudenkäyntikulut molemmissa oikeusasteissa (KO 12.075,93 euroa ja HO 13.070,52 euroa). Lisäksi toimeksisaajalle tuli maksettavaksi omat oikeudenkäyntikulut (KO 7.446,90 euroa, HO:n tuomiossa ei tuotu ilmi toimeksisaajan omia kuluja).²⁸¹

KO ja HO päätyivätkin asiassa selvästi toisistaan poikkeaviin lopputuloksiin, erityisesti lainkohdan soveltamisen ja näyttötaakan osalta. Tapauksessa sovellettiin KSL 9 luvun 22 §:ää, ja se korosti toimeksisaajan huolellisuusvelvollisuutta sekä kuluttajan oikeutta luottaa annettuun kustannusarvioon. Toimeksisaaja oli antanut huolimattomasti kustannusarvion, johon tilaajalla oli ollut perusteltu syy luottaa.

Tähän kappaleeseen valikoitui sellaisia oikeustapauksia, joissa oli erityinen peruste nostaa yksittäinen ratkaisu esiin joko oikeudellisen problematiikan, tulkintalinjan tai asian kokonaismerkityksen vuoksi. Oikeudenkäyntikulut on esitetty osassa tapauksista sen vuoksi, että ne havainnollistavat niiden merkittävää painoarvoa suhteessa itse riidan kohteena olevaan intressiin. Todistelukustannuksia ja viivästyskorkoja ei ole tuotu ilmi. Useimmissa tapauksissa oikeudenkäyntikulut ylittävät riidan rahamääräisen arvon moninkertaisesti, mikä korostaa ennakkollisen sopimisen ja riidanvälttämisen käytännön merkitystä.

²⁸¹ Turun HO S19/1631, s. 3, 5–6.

6 Lopuksi

Tämän tutkimuksen tavoitteena on muodostaa systemaattinen kuva KSL 9 luvun sisällöstä ja sen soveltamisesta rakennusurakoissa ja taloelementtikaupoissa. Tarkoituksena on tunnistaa, millaisia suoritushäiriöitä näissä sopimuksissa tyypillisesti ilmenee ja miten niiden oikeudelliset seuraamukset määräytyvät lain perusteella. Tutkimus pyrkii lisäksi selvittämään, miten tuomioistuimet ja KRIL ovat tulkinneet ja soveltaneet 9 luvun säännöksiä. Tavoitteena on myös arvioida sopimuksen valmistelun ja dokumentoinnin vaikutusta näyttötaakan jakautumiseen sekä tarkastella KSL 9 luvun sääntelyn toimivuutta.

Tutkimusaineiston perusteella rakennusurakoissa ja taloelementtikaupassa esiin nousevat suoritushäiriöt liittyvät tyypillisesti suorituksen virheellisyyteen, viivästykseen sekä kustannusarvioon ja lisätöihin. Reklamaatio liittyy kiinteästi suoritushäiriöihin, koska se käynnistää suoritushäiriön seuraamusjärjestelmän. Reklamaation ajoituksella on olennainen merkitys suoritushäiriön seuraamuksia arvioitaessa. KSL 9 luvussa ei ole säännöstä reklamaatioajasta, mutta sekä tuomioistuinten että KRIL:n ratkaisukäytännössä on vakiintunut periaate, jonka mukaan kuluttajan on ilmoitettava havaitsemastaan virheestä kohtuullisessa ajassa tai siitä, kun virhe olisi pitänyt havaita. Yleisenä lähtökohtana yli kuuden kuukauden kuluttua esitettyä reklamaatiota ei pidetä kohtuullisena, ellei olosuhteista muuta johdu.

Kohtuullinen aika arvioidaan tapauskohtaisesti ja kuluttajan näkökulmasta. Arviointiin vaikuttavat muun muassa työn laatu, suorituksen luovutuksen ajankohta sekä se, missä ajassa virheen havaitseminen on ollut kuluttajan kannalta tosiasiallisesti mahdollista. Myöhästynyt reklamaatio ei kuitenkaan automaattisesti poista kuluttajan oikeutta vedota virheeseen, jos virhe on olennainen, piilevä, tai terveydelle tai omaisuudelle vaarallinen. Tällaisissa tilanteissa reklamaatio on tehtävä viipymättä virheen tultua ilmi. Sen sijaan tilanteissa, joissa kuluttaja on laiminlyönyt reklamaatiovelvollisuutensa selvästi havaittavaan virheeseen pitkän ajan, voi seuraamuksena olla oikeudenmenetyks.

Tutkimuksen perusteella suorituksen virheellisyys on yleisin suoritushäiriö rakennusurakoissa ja taloelementtikaupassa. Virheiden kirjo on laaja ja voi koskea hyvin erilaisia tilanteita, kuten työn teknistä laatua, hyvän rakennustavan noudattamista, materiaalivalintoja, tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntejä sekä dokumentoinnin tai suunnitelmien epäselvyyksiä. Tutkimusaineistossa suorituksen virheellisyydet muodostavat huomattavan osan kaikista riidoista, ja niitä esiintyy sekä teknisesti vaativissa rakennusurakoissa, että pienemmissä korjaustöissä. Virheiden arviointi perustuu KSL 9:13 §:n säädöksiin, joissa työn lopputulosta arvioidaan muun muassa hyvän rakennustavan,

ammattitaitovaatimuksen, huolellisuuden ja terveydellisen haitan perusteella. Suorituksen virhettä arvioidaan lisäksi KSL 9:14 §:n tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntien osalta.

KSL 9 luvun seuraamusjärjestelmä on virhetilanteissa selkeästi porrastettu. Ensisijainen seuraamus on virheen oikaisu, joka antaa toimeksisaajalle mahdollisuuden korjata suorituksen ilman lisäkustannuksia kuluttajalle. Mikäli virhettä ei oikaista kohtuullisessa ajassa tai oikaisu johtaisi kuluttajalle kohtuutonta haittaa, kuluttajalla on oikeus hinnanalennukseen, jonka määrä perustuu virheestä aiheutuvan haitan arviointiin. Olennaisissa virheissä kuluttajalla voi olla oikeus myös sopimuksen purkuun, erityisesti silloin kun virhe kohdistuu rakenteisiin tai turvallisuuteen vaikuttaviin seikkoihin.

Yleinen suoritushäiriö KSL 9 luvun soveltamisalan tilanteissa on myös viivästys. Viivästystilanteissa, joissa toimeksisaaja ei luovuta suoritusta sovituksessa aikataulussa, kuluttajalla on oikeus saada KSL 9:9 §:n perusteella vakiokorvaus viivästyksestä. Lisäksi kuluttajalla on viivästyksen perusteella käytettävissään useita oikeussuojakeinoja, ja oikeasuhtaisen keinon valinnassa viivästyksen olennaisuudelle sekä siitä aiheutuneelle haitalle annetaan keskeinen painoarvo.

Viivästyksen ohella kustannusarvioon ja lisätöihin liittyvät epäselvyydet muodostavat yhden keskeisimmistä riidanaiheista rakennusurakoissa ja taloelementtikaupassa. KSL 9:23 § on tältä osin yksiselitteinen: hinta-arvio on annettava ennen sopimuksen tekemistä ja sopimuksessa noudatetaan lähtökohtaisesti kiinteän hinnan periaatetta. Kiinteää hintaa ei saa ylittää, ja tästä syystä myös lisätöiden hinnasta on sovittava ennakolta ja yksiselitteisesti. Mikäli kiinteä hinta ylittyy, ei kuluttaja ole pääsääntöisesti vastuussa niistä kuluista, jotka ylittävät saadun hinta-arvion.

Tuomioistuinten ja KRIL:n ratkaisuihin ilmenee, ettei KSL:n 9 luvun soveltamisessa ole muodostunut täysin johdonmukaista linjaa, vaan erityisesti 8 ja 9 lukujen välinen rajanveto on osoittautunut ongelmalliseksi. Tämä on tullut esiin etenkin asuinhuoneistoihin kohdistuvissa rakennusurakoissa, joissa sopimukseen yhdistyvät sekä tavaran kaupan, että palvelun suorittamisen piirteet.

Oikeus- sekä ratkaisukäytännössä oli useampia tapauksia, joissa lukuja oli sovellettu tarkoitukseensa nähden virheellisesti. Väärän luvun soveltamisella on merkittävä vaikutus sekä oikeusvarmuuden toteutumisen että lopputuloksen kannalta, sillä KSL 8 ja KSL 9 lukujen säännökset eroavat toisistaan esimerkiksi sopimuksen purkamisen, viivästyskorvauksen, lisätöiden hyväksymisen ja hinta-arvion sitovuuden osalta. Näin ollen saman tyyppinen suoritushäiriö voi johtaa olennaisesti erilaiseen seuraamukseen riippuen siitä, kumpaa lukua sovelletaan.

Osassa aineiston tapauksista ylempi oikeusaste on korjannut alemman oikeusasteen tekemän soveltamisvirheen, ja muuttanut päätöstä siten, että KSL 8 luvun sijasta sovellettavaksi on tullut KSL9

luku. Yhdessä aineiston ratkaisusta HO oli muuttanut KO:n nähdäkseni oikein tekemää ratkaisua ja tukeutunut soveltamaan 8 luvun mukaista 15 prosentin kustannusarvion ylityksen sallivaa sääntöä tapaukseen, jossa 9 luvun kiinteän hinnan periaate olisi tullut sovellettavaksi.

Silloin kun sopimuksen on tunnistettu kuuluvan KSL 9 luvun soveltamisalaan, kyseisen luvun säännösten soveltaminen on ollut pääosin johdonmukaista ja lain tarkoitusta vastaavaa, yhtä poikkeusta lukuun ottamatta. Erityisen ongelmalliseksi osoittautui KSL 9:23 §:n tulkinta ja soveltaminen. Oikeuskäytännössä sekä KRIL:n päätöksissä säädöksestä tehtävät tulkinnat vaihtelivat, eikä yhtenäistä linjaa ole muodostunut sen suhteen. Tämä aiheuttaa epävarmuutta sekä kuluttajalle että elinkeinoharjoittajalle ja on omiaan heikentämään ennakoitavuutta ja oikeusvarmuutta.

Mikäli kustannusarvio on annettu tavalla, joka täyttää sitovuuden edellytykset, toimeksisaajalla on korostunut velvollisuus huolehtia siitä, etteivät kustannukset ylitä. Oikeuskäytännössä tulkintariski ja näyttötaakka sekä hinta-arvion sisällöstä että lisätöiden tilaamisesta jäävät pääsääntöisesti toimeksisaajan kannettavaksi. Mikäli lisätöiden tilausta ei voida osoittaa, kuluttajalle ei synny maksuvelvollisuutta. Ratkaisukäytännössä on johdonmukaisesti katsottu, että epäselvästi laadittu kustannusarvio tulkitaan toimeksisaajan vahingoksi.

Hyvä rakennustapa toimii KSL 9:13 §:n mukaisena keskeisenä virhearvioinnin kriteerinä, joka määrittää suorituksen vähimmäislaatua, konkretisoi ammattitaitovaatimusta ja toimii objektiivisena mittapuuna suorituksen hyväksyttävyydelle. Hyvän rakennustavan vastainen suoritus johtaa lähes poikkeuksetta virheen toteamiseen ja siirtää näyttötaakan toimeksisaajalle sekä vaikuttaa seuraamusten arviointiin. Hyvän rakennustavan sisältöä on täsmennetty RYL:n ja RT-kortin avulla. Vaikka ohjeet eivät ole normatiivisesti velvoittavia, niillä on ollut todistuksellinen painoarvo KSL 9:13 §:n mukaisen virheettömyyden arvioinnissa.

Oikeuskäytännön perusteella viivästymisestä aiheutuneita riitoja on syntynyt lähinnä siitä, että miltä osin luovutus on tosiasiallisesti viivästynyt ja miten vakiokorvauksen määrä lasketaan kokonaishinnasta. Säännöksen sisältö on selkeä ja ennakoitava, mutta sen soveltaminen yksittäistapauksiin on edellyttänyt tuomioistuimen tai KRIL:n ratkaisua osapuolten erimielisyyksien vuoksi.

Sopimuksen purkukynnys on haluttu säätää tarkoituksellisen korkealle nimenomaan KSL 9 luvun erityispiirteiden vuoksi. Oikeuskäytännönkin perusteella purkuun suhtaudutaan pidättyvästi ja purku hyväksytäänkin vain, jos virhe on olennainen ja vaikuttaa merkittävästi rakennuksen käyttökelpoisuuteen. Tällainen tulkintalinja heijastaa lain tarkoitusta turvata sopimuksen toteutuminen ensisijaisesti korjaustoimenpitein, ei purkamalla koko sopimussuhdetta.

KSL 9 luku muodostaa riittävät oikeudelliset valmiudet suoritushäiriöiden ratkaisemiseen, eikä sääntelyssä havaittu sellaisia rakenteellisia puutteita, jotka estäisivät säännösten tehokkaan toteutumisen. Rakennusalan vakiosopimusehdot liitteineen luovat selkeät edellytykset elinkeinoharjoittajalle huolehtia sopimuksen asianmukaisesta laatisesta ja allekirjoittamisesta. Tutkimusaineistossa nousi esiin, että kalliitkin urakkasopimiset jätetään usein puutteellisesti laaditun sopimisen varaan. Osa sopimuksista oli laadittu virheelliselle sopimus pohjalle, osa puutteellisesti, ja joissakin tapauksissa sopimus oli allekirjoitettu, vaikka sen virheellisyydet oli havaittu jo ennen allekirjoittamista. Näissä tilanteissa kustannus- ja tulkintariskit ovat lähes poikkeuksetta jääneet toimeksisaajan kannettaviksi. Se korostaa kuluttajansuojalain tarkoitusta suojata kuluttajaa heikompana osapuolena, erityisesti tilanteissa, joissa elinkeinoharjoittaja on laiminlyönyt huolellisen sopimisen ja dokumentoinnin.

Tutkimusaineistossa lisätöistä ei käytännössä koskaan ollut sovittu etukäteen kirjallisesti, vaikka lisätyöt ovat tyypillinen ja usein väistämätön osa pitkäkestoisia rakennusprojekteja. Lisätarpeet konkretisoituvat usein vasta työn edetessä, mutta tästä huolimatta etukäteinen sopiminen niiden hinnasta tai laajuudesta puuttui lähes kaikista tarkastelluista tapauksista. Tämä puutteellinen dokumentointi johti säännönmukaisesti tulkinta- ja näyttöongelmiin.

Suullisten sopimusten käyttö osoittautui ongelmalliseksi, sillä niiden toteen näyttäminen riitatilanteissa on käytännössä vaikeaa – ellei mahdotonta. Jos kustannusarvio on annettu ainoastaan suullisesti, arvio katsotaan pääsääntöisesti sitovaksi kuluttajan hyväksi. Tämä vastaa kuluttajansuojalain tarkoitusta sekä epäselvyyssäännön periaatetta, jonka mukaan epäselvät ehdot tulkitaan laatijansa vahingoksi. Suulliset hinta-arviot sisältävät merkittävän riskin, mikä näkyy myös tutkimusaineiston ratkaisuissa: eräässä tapauksessa tuomioistuin katsoi, että 9 luvun lainsäädännössä oli puute kyseiseen tapaukseen nähden ja tukeutui sen sijaan KSL 8 luvun sääntelyyn, joka on KSL 9 lukua löyhempi kustannusarvion osalta.

Rakennusprojektien luonteeseen kuuluu, että ongelmat voivat realisoitua vasta työn edetessä. Sopimusmuutokset ja suunnitelmista poikkeaminen – kuten perustamistavan muuttaminen tai työvaiheiden järjestyksen muuttaminen – aiheuttavat helposti tulkintaongelmia, joiden ratkaiseminen edellyttää asiantuntijanäyttöä. Usein kiistan ytimessä on se, kuka on vastuussa tietystä työvaiheesta ja miten vastuut on dokumentoitu. Rakennuttajan laiminlyönnit, kuten lupaprosessien puutteellinen hoitaminen tai asiakirjojen jälkikäteinen allekirjoittaminen, voivat vaikuttaa ratkaisevasti lopputulokseen. Kuluttajalla tulee olla riittävä ymmärrys oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, ja elinkeinoharjoittajan on huolehdittava tiedonantovelvollisuudestaan sekä noudatettava hyvää rakennustapaa.

KSL 9 luvun sääntely on lähtökohtaisesti kattavaa ja pyrkii tasapainottamaan kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan sopimusoikeudellista asemaa, vaikka on paikoin pirstaleista. Voidaan kuitenkin todeta, että KSL 9 luku täyttää tehtävänsä pääosin hyvin. Tietyiltä osin sääntelyssä on kuitenkin parannettavaa, jotta ratkaisukäytäntö olisi yhdenmukaista ja ennakoitavaa. Hajanaisuutta lisää KKO:n ennakoratkaisujen vähäisyys, mikä heijastuu alempien oikeusasteiden epäyhtenäiseen ratkaisukäytäntöön.

Tutkimuksessa havaittiin, että KSL 8 ja 9 lukujen välinen rajanveto on osin epäselvä. Käytännössä jako on usein tehty urakan taloudellisen arvon perusteella: noin 10.000 euron rajan ylittävät sopimukset on tyypillisesti katsottu kuuluvan 9 luvun soveltamisalaan, mutta poikkeuksiakin esiintyy. Lainsäätäjällä olisi mahdollisuus poistaa epäselvyys ja tulkinnanvaraisuus säätämällä nimenomainen alaraja KSL 9:1.3 §:n nojalla, mikä parantaisi ratkaisujen systemaattisuutta ja oikeusvarmuutta.

Lisäksi voidaan olettaa, että jos KSL 9 luvun sopimukset olisi pakollista tehdä aina kirjallisena, se vähentäisi todennäköisesti riitatilanteita. Nykyinen laki ei edellytä kirjallista muotoa, vaikka se on käytännössä usein välttämätön sopimussisällön todentamisen ja näyttökysymysten kannalta. Useat tutkimuksessa tarkastellut riidat osoittivat, että sopimusten puutteellinen dokumentointi – erityisesti suullisiin sopimuksiin ja lisätöihin liittyvät epäselvyydet – aiheuttivat merkittäviä näyttöongelmia, jotka johtivat pitkittyneisiin ja kustannuksiltaan kohtuuttomiin oikeusprosesseihin.

Ehdotettu uudistus olisi johdonmukainen suhteessa KSL 9 luvun tarkoitukseen, jonka tavoitteena on turvata kuluttajan asema taloudellisesti merkittävässä sopimuksissa. Kirjallinen muotovaatimus palvelisi samalla myös elinkeinoharjoittajaa, sillä se vähentäisi epäselvyyksiä sovitun työn sisällöstä ja hinnoittelusta sekä rajaisi myöhempien erimielisyyksien mahdollisuutta. Lisäksi uudistus voisi osaltaan keventää etenkin KRIL:n työmäärää, mikäli riitojen määrä vähentyisi sopimusten selkeytymisen myötä.

Tutkimusaineiston perusteella havaittiin, että tuomioistuimissa ja KRIL:ssa käsiteltyjen tapausten välillä on eroja intressitasoissa. HO:ssa käsitellyt asiat koskevat tyypillisesti suurempia intressejä ja niissä määrättiin myös korkeampia korvauksia kuin KRIL:ssa, jossa suositukset harvoin ylittivät 5.000 euroa. Tämä viittaa siihen, että KRIL:aa hyödynnetään pääasiassa pienimuotoisissa ja vähemmän oikeudellista sitovuutta vaativissa riidoissa, kun taas HO:een etenevät tapaukset koskevat usein taloudellisesti merkittävämpiä ja oikeudellisesti monimutkaisempia kokonaisuuksia. Havainto voi kuitenkin osittain selittyä myös aineiston rajauksella, sillä KRIL:n ratkaisut koskivat vain yhden vuoden ajanjaksoa, jolloin yksittäisten tapausten satunnaisvaihtelu voi vaikuttaa tuloksiin. Varovasti arvioiden voidaan todeta, että tuomioistuinkäsittelyn kesto ja oikeudenkäyntikulujen taso saattavat heikentää kuluttajan tosiasiallista oikeussuojaa.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että KSL 9 luvun sääntely muodostaa rakennusurakoiden ja taloelementtikauppojen osalta monilta osin selkeän ja systemaattisen normikokonaisuuden, jonka keskeisenä tarkoituksena on tasapainottaa kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan sopimusasemaa. Lain pakottavuus ja säännösten analogia KSL 5 ja 8 lukuihin tuottavat johdonmukaisen seuraamusjärjestelmän. Tutkimusaineisto osoittaa, että useasti syy riitojen syntymiseen on puutteellinen kommunikatio, riittämättömän sopiminen ja väärinymmärrykset. Riidat eivät niinkään synny lain puutteellisuudesta, joskin muutamilla muutoksilla ja tarkennuksilla oikeusvarmuutta olisi mahdollista lisätä merkittävästi KSL 9 luvun soveltamisalan tilanteissa.

Lähteet

Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis. Tulkinnan taito: ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Helsinki: WSOY 2006.
- Aarnio, Aulis. Laintulkinnan teoria: yleisen oikeustieteen oppikirja. Porvoo: WSOY 1989.
- Aine, Antti. Kuluttajansuojalain soveltuminen asuinhuoneiston peruskorjaukseen ja -parannukseen. Defensor Legis N:o 2/2002 s. 232–243.
- Annola, Vesa. Sopimustulkinta: teoria, vaiheet, menettely. 1. painos. Helsinki: Talentum Pro 2016.
- Erma, Reino – Hoppu, Esko. Vahingonkorvauksesta ja sopimusvastuusta rakennusurakassa. Helsinki: Econlaw-kustannusyhtiö 1976.
- Halila, Heikki. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa. Helsinki: Econlaw-Kustannusyhtiö Ky 1981.
- Halila, Heikki – Hemmo, Mika. Sopimustyytit. Helsinki: Talentum 2008.
- Heiskanen, Anne. Arviomuistio kuluttajansuojalain muutostarpeista: Lausunnotiivistelmä. Verkko-versio: Helsinki, Oikeusministeriö 2012. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-232-3>.
- Hemmo, Mika. Sopimusoikeuden oppikirja. Helsinki: Talentum 2009.
- Hemmo, Mika. Sopimusoikeus III. Helsinki: Talentum 2005.
- Hemmo, Mika – Hoppu, Kari. Sopimusoikeus. Helsinki: Alma Talent 2006 (päivittyvä).
- Hoppu, Kari – Hoppu, Esko. Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Helsinki: Talentum Pro 2016.
- Kankainen, Jouko – Junnonen, Juha-Matti. Urakoitsijan sopimusasiat. 4. painos. Helsinki: Rakennustieto 2016.
- Laine, Juha. Rakennusvirheistä. Helsinki: Rakennustieto Oy 1993.
- Laurikainen-Klami, Rosanna. Urakkasopimussuhteiden ongelmakohdat ja funktionaalinen sopimus-teoria niiden ymmärtämisessä. Lakimies 1/2022, s. 33–58. Helsinki 2022.
- Liuksiala, Aaro. Rakennusalan sopimustekniikkaa. Helsinki: Rakennuskirja Oy 1986.
- Liuksila, Aaro – Stoor, Pia. Rakennussopimukset. Helsinki: Rakennustieto 2014.
- Luukkonen Yli-Rahnasto, Marja. Reklamaatiovelvollisuus. Helsinki: Alma Talent 2021.
- Määttä, Tapio. Oikeudellisen ajattelun perusteita. Joensuu: Itä-Suomen yliopisto 2018. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-61-2853-5>
- Määttä, Tapio – Paso, Mirjami. Johdatus oikeudellisen ratkaisun teoriaan. Verkko-versio: Helsingin yliopisto 2022. <http://hdl.handle.net/10138/594040>

- Norri, Matti. Laki ja miten sitä luetaan. Helsingin kamari Oy 2014.
- Oksanen, Antero – Laine, Ville – Kaskiaro, Kim. Urakkasopimukset: rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Helsinki: CC Lakimiesliiton kustannus 2010.
- Peltonen, Anja – Määttä, Kalle. Kuluttajansuojaoikeus. Helsinki: Alma Talent 2015.
- Perätalo, Katja. Vastuunuoerottelu ja rakennusurakka: velvoiteoikeudellinen tutkimus sopimuksen ja deliktin väliselle rajapinnalle sijoittuvista vahingonkorvauskysymyksistä rakennusurakan vastuusetelmien kontekstissa. Helsinki: Alma Talent 2020.
- Rudanko, Matti. Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa. Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys 1989.
- Ryynänen, Juha. Urakkasopimuksen muutokset – Sopimusoikeudellinen tutkimus urakkasopimuksen dynaamisuudesta. Helsinki: Edita 2016.
- Saarnilehto, Ari. Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum 2009.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa. Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki: Alma Talent 2018.
- Saine, Marianne – Maso, Timo. Pienurakoitsijan opas – kuluttajasopimukset ja käytäntö. Helsinki: Rakennustieto 2011.
- Siltala, Raimo. Oikeustieteen tieteenteoria. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdistys 2003.
- Viitanen, Klaus. Lautakuntamenettely kuluttajariitojen ratkaisukeinona. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdistys 2003. <https://edition.fi/lakimiesyhdistys/catalog/view/475/390/5280>.
- Wilhelmsson, Thomas. Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot. Helsinki: Talentum 2008.
- Ämmälä, Tuula. Uudistunut kuluttajansuoja. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 1996.
- Ämmälä, Tuula. Virhe: erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Helsinki: WSOY lakitieto 2002.
- Ämmälä, Tuula. Suomen kuluttajaoikeus. Helsinki: Talentum 2006.

Virallis- ja puolivirallislähteet

- Cornell Law School. § 2-201. Formal Requirements; Statute of Frauds. <https://www.law.cornell.edu/ucc/2/2-201> (Luettu 15.4.2025).
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2019/771, annettu 20.5.2019, tietyistä tavara-kauppaa koskeviin sopimukseen liittyvistä seikoista, asetuksen (EU) 2017/2394 ja direktiivin 2009/22/EY muuttamisesta sekä direktiivin 1999/44/EY kumoamisesta, EUVL L 136, 22.5.2019.

- HE 360/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 218/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kuluttajansuojalain 3 ja 4 luvun, varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n, huoneenvuokralain 5 §:n ja maanvuokralain 4 §:n muuttamisesta.
- HE 115/2006 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kuluttajariitalautakunnasta ja Kuluttajavirastosta annetun lain muuttamisesta.
- HE 180/2021 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta.
- Ympäristöministeriö. Suomen rakentamismääräyskokoelma. <https://ym.fi/rakentamismaaraykset> (Luettu 25.2.2024).

Muut lähteet

- HTT yleiset sopimusehdot. Hirsitalopakettien ja hirsituotteiden kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot. https://www.hirsikoti.fi/assets/images/HTT_standardit/Sopimusehdot/HIRSITALON_SOPIMUSEHDOT_fi.pdf (Luettu 4.4.2024).
- KKV. Tietoa kuluttajaneuvonnasta. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/kuluttajaneuvonta/tietoa-kuluttajaneuvonnasta/> (Luettu 3.2.2024).
- KKV. Kuluttaja-asiamies. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/kuluttaja-asiamies/> (Luettu 4.2.2024).
- KKV. Vakiosopimusehdot. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/sopimukset/vakiosopimusehdot/> (Luettu 7.9.2024).
- KKV. Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot uudistettu. <https://www.kkv.fi/ajankohtaista/uutiset/rakennusalan-toita-koskevat-yleiset-kuluttajasopimusehdot-uudistettu/> (Luettu 15.1.2024).
- Kuluttaja.fi. Elämän suurimpia riitoja. <https://kuluttaja.fi/fi/artikkeli/elaman-suurimpia-riitoja/> (Luettu 17.1.2024).
- Kuluttajariitalautakunta. Tietoa meistä. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/tietoameista.html> (Luettu 23.1.2024).
- Kuluttajariitalautakunta. Tietoa meistä. https://www.kuluttajariita.fi/material/sites/kuluttajariitalautakunta/jaostot/e3mc9sdd/Kuluttajariitalautakunnan_kokoonpano_15.2.2023_lukien.pdf (Luettu 23.1.2024).
- Pientaloteollisuus PTT ry. Yleiset sopimusehdot. <https://pientaloteollisuus.fi/sopimukset/yleiset-sopimusehdot/> (Luettu 3.1.2025).

Rakennustieto. Uusi rakentamislaki voimaan 1.1.2025. <https://www.rakennustieto.fi/rakentamislaki>
(Luettu 24.10.2025).

REYS-8 1995-Y Rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset sopimusehdot, REYS-8 1995.
https://www.kkv.fi/uploads/sites/2/reys-sopimusehdot_062023_suojattu.pdf (Luettu
12.2.2024)

RYS-9 1998. Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot, RYS-9 1998.
https://www.kkv.fi/uploads/sites/2/rys-sopimusehdot_062023_suojattu.pdf (Luettu
12.2.2024)

Talopakettien ja -elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot.
<https://pientaloteollisuus.fi/wp-content/uploads/2025/09/Pientalojen-yleiset-sopimusehdot.pdf> (Luettu 13.5.2024).

Oikeustapaukset

KKO 2025:3

KKO 2024:15

KKO 2015:24

KKO 2011:13

KKO 2008:99

KKO 2008:91

KKO 1997:164

Helsingin HO 21.9.2021 (S 19/1106)

Helsingin HO 29.9.2016 (S 15/2613)

Helsingin HO 30.6.2016 (S 15/1138)

Helsingin HO 16.6.2010 (S 09/3547)

Helsingin HO 16.11.2009 (S 09/124)

Itä-Suomen HO 7.2.2020 (S 19/1114)

Itä-Suomen HO 12.4.2018 (S 17/862)

Itä-Suomen HO 5.1.2017 (S 16/714)

Itä-Suomen HO 14.7.2016 (S 15/1414)

Itä-Suomen HO 25.8.2015 (S 14/36/20)

Itä-Suomen HO 28.12.2006 (S 05/676)

Itä-Suomen HO 15.9.2005 (S 05/14)

Kouvolan HO 12.6.2008 (S 07/818)
Rovaniemen HO 22.8.2014 (S 13/755)
Rovaniemen HO 12.6.2008 (S 09/449)
Turun HO 20.6.2022 (R 20/1257)
Turun HO 30.3.2022 (S 20/1066)
Turun HO 5.10.2020 (S 19/1631)
Turun HO 8.4.2020 (S 19/178)
Turun HO 22.3.2016 (S 14/2019)
Turun HO 5.1.2011 (S 10/203)

Etelä-Karjalan KO 7.7.2017 (L 16/2909)
Etelä-Karjalan KO 19.4.2016 (L 14/3084)
Helsingin KO 11.11.2009 (L 08/18549)
Hyvinkään KO 11.9.2015 (L 14/5559)
Hyvinkään KO 12.6.2007 (L 05/1590)
Kymenlaakson KO 16.9.2019 (L 18/10412)
Kymenlaakson KO 25.10.2013 (L 12/2755)
Lapin KO 23.7.2013 (L 11/466)
Länsi-Uudenmaan KO 1.2.2019 (L 17/10691)
Nurmeksen KO 19.11.2004 (L 04/573)
Oulun KO 5.4.2007 (06/8973)
Pirkanmaan KO 11.6.2020 (L 18/42112)
Pirkanmaan KO 27.8.2019 (L18/41964)
Pirkanmaan KO 5.11.2018 (L17/36895)
Tampereen KO 20.11.2009 (L 09/14146)
Vantaan KO 25.2.2015 (L 14/6494)
Vantaan KO 14.11.2008 (L 08/3906)
Varkauden KO 12.4.2005 (04/423)
Varsinais-Suomen KO 28.4.2020 (R 19/2122)

Kuluttajariitalautakunnan päätökset

KRIL D/738/37/2021
KRIL D/2132/37/2021

KRIL D/4245/37/2020

KRIL D/4048/37/2014

KRIL D/3607/37/2015